Deutscher Bundestag
11. Wahlperiode

Drucksache 11/2568

23. 06. 88

Unterrichtung

durch die Bundesregierung

Neubausiedlungen der 60er und 70er Jahre
Probleme und Lösungswege
Städtebaulicher Bericht der Bundesregierung

Inhalt

Seite

Zugeleitet mit Schreiben des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 22. Juni 1988 gemäß Beschluß des Deutschen Bundestages vom 5. Mai 1988 — Drucksache 11/2193.

Vorbemerkung

Berichtsauftrag, Ziel, Entstehung und Aufbau des Berichts

1. Berichtsauftrag

1. Die Bundesregierung ist mit Beschluß des Deutschen Bundestages vom 23. Oktober 1986 aufgrund eines Entschließungsantrages der Fraktionen der CDU/CSU und der FDP vom 23. Oktober 1986 (Bundestags-Drucksache 10/6252) aufgefordert worden, in einem Städtebaulichen Bericht die Probleme und Verbesserungsmaßnahmen in hochverdichteten Neubausiedlungen der 60er und 70er Jahre darzulegen. Dieser Berichtsauftrag wurde von den Fraktionen der CDU/CSU und der FDP mit Antrag vom 16. September 1987 erneut in der neuen Legislaturperiode des Deutschen Bundestages eingebracht (Bundestags-Drucksache 11/813) und vom Deutschen Bundestag am 3. Dezember 1987 dem (16.) Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau überwiesen. Dieser hat seine Beratung des Antrags am 24. Februar 1988 aufgenommen und an zwei Tagen Großsiedlungen der 60er und 70er — aber auch der 80er — Jahre in Hamburg und Köln besichtigt. Am 5. Mai 1988 wurde der Antrag vom Deutschen Bundestag ohne Aussprache beschlossen.

2. Der Berichtsauftrag lautet, dem Deutschen Bundestag einen Städtebaulichen Bericht über Trabantenstädte und Großwohnsiedlungen zur Beratung vorzulegen. Darin sollen die Erfahrungen dargestellt werden, die mit dem Leben in solchen Siedlungen gemacht werden. Über die Mängel der Trabantenstädte und deren Ursachen ist zu berichten. Lösungsansätze zur Verbesserung der städtebaulichen Qualität dieser Siedlungen sind vorzuschlagen.

3. Die Fraktion DIE GRÜNEN hat am 13. November 1987 (Bundestags-Drucksache 11/1186) einen Antrag zur „Situation der Mieterinnen und Mieter in den Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre" in den Deutschen Bundestag eingebracht. Die dort gegebene Situationsanalyse ist auch Gegenstand dieses Berichtes. Aufgrund der vorliegenden Fakten können viele Problemeinschätzungen, die im Antrag zum Ausdruck kommen, nicht geteilt werden.

2. Ziel des Berichts

1. Angesichts einer vielfach pauschalen Beurteilung und nicht selten Verurteilung von Großsiedlungen in der öffentlichen Diskussion kann der Bericht zu einer sachlichen und ausgewogenen Darstellung der Verhältnisse mit detaillierten Informationen beitragen.

2. Die Verhältnisse in den Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre sind in besonderem Maße von Fehleinschätzungen bei ihrer Planung und Versäumnissen bei ihrer Erstellung geprägt. Zudem ist der Wohnwert vieler Siedlungen aufgrund der vielfach unterlassenen Instandhaltung und Modernisierung der Bausubstanz sowie aufgrund einer unzureichenden städtebaulichen Fortentwicklung — gemessen an heutigen Wohnansprüchen — in einem Maße abgesunken, daß eine Verbesserung der Wohnverhältnisse geboten ist.

3. Es liegen vielfältige Erfahrungen mit Maßnahmen zur städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Weiterentwicklung dieses Siedlungstyps vor. Sie sind als Grundlage für anstehende Maßnahmen geeignet, auch wenn sie erstmalig erprobt worden sind.

4. Der Bericht soll daher die vielfältigen Lösungswege zur *Verbesserung der Lebensverhältnisse in den Großsiedlungen* aufzeigen. Allgemeingültige Patentrezepte gibt es allerdings nicht; geeignete Lösungen müssen anhand der jeweiligen Problemsituation entwickelt werden. Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, daß es vielfältige Lösungswege zur Verbesserung der Lebensverhältnisse in Großsiedlungen gibt. Die komplexen Probleme erfordern jedoch ein aufeinander abgestimmtes Vorgehen der privaten und öffentlichen Aktivitäten. Im Rahmen eines ganzheitlichen, städtebaulichen Ansatzes können anhand der jeweiligen Problemsituation geeignete Nachbesserungskonzepte mit Schwerpunkten im privaten und öffentlichen Verantwortungsbereich entwickelt werden.

Der Bericht greift vor allem solche Maßnahmen auf, die in der Praxis schon erprobt werden. Damit ist die Absicht verbunden, vorhandene Erfahrungen weiter zu geben und Anregungen für die notwendige städtebauliche Weiterentwicklung andernorts zu geben.

3. Vorbereitende Arbeiten

1. Die Bundesregierung hat das Thema der Großsiedlungen bereits 1982 aufgegriffen. Auf dem Gebiet ihrer *Ressortforschung* wurden erhebliche Vorarbeiten geleistet. Im Programm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau werden seit 1983 Studien und Verbesserungsmaßnahmen für Großsiedlungen mit dem Ziel gefördert, ihre Wirksamkeit und Erfolge zu erproben, insbesondere vor dem Hintergrund des städtebaulichen Instrumentariums.

2. Daneben sind Untersuchungsergebnisse aus folgenden noch *laufenden Forschungsprojekten* in den Bericht eingegangen:

— *Kirchhoff/Jacobs* (Teil I), *Gewos* (Teil II): Probleme und städtebauliche Maßnahmen zur Nachbesserung von Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre. Vergleichende Untersuchung von 18 Nachbesserungsmaßnahmen im Experimentellen Wohnungs- und Städtebau

— *Sachs-Pfeiffer:* Mietermitwirkung und Selbstorganisation von Mietern in Großsiedlungen.

3. Aus folgenden *abgeschlossenen Forschungsprojekten* konnten Ergebnisse für den Bericht umgesetzt werden:

Der Wohnungsbestand in Großsiedlungen in der Bundesrepublik Deutschland
Schriftenreihe des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Nr. 01.076

Hamburg-Steilshoop: 15 Jahre Erfahrung mit einer Großsiedlung
Schriftenreihe des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Nr. 01.074

Selbstbestimmtes und gemeinschaftsorientiertes Wohnen
Schriftenreihe des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Nr. 01.072

Städtebauliche Verdichtung und ihre Bewertung
Schriftenreihe des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Nr. 01.067

Untersuchung der Wohnverhältnisse in ausgewählten Demonstrativbauvorhaben
Schriftenreihe des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Nr. 01.065

Gebäudekonzeption und Kriminalität
Schriftenreihe des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Nr. 04.117

Städtebauförderung in Gebieten mit Funktionsschwächen
Schriftenreihe des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Nr. 03.117

4. Folgende *Expertisen* wurden im Auftrag des Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau von Fachwissenschaftlern erstellt:

— Schäden und Funktionsmängel an Gebäuden und im Wohnumfeld der Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre (Gibbins, Bultmann und Conrad, Hamburg)

— Wohnen und Arbeiten in Großsiedlungen. Chancen, Möglichkeiten, Grenzen und Beispiele der Förderung von Funktionsmischung in Großwohnanlagen der 60er und 70er Jahre (Pfadt, Schröders, Technische Universität Hamburg-Harburg)

— Verkehrserschließung in Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre — Überprüfung von Dimensionierung und Gestaltung. (Planungsbüro Richter-Richard, Aachen)

— Fördersystematik im sozialen Wohnungsbau als Ursache von Fehlentwicklungen in Großsiedlungen und Ansatzpunkte zur Korrektur (GEWOS, Hamburg)

— Handlungsmöglichkeiten der Wohnungsunternehmen im nicht baulichen Bereich zur Verbesserung der Wettbewerbssituation in Großsiedlungen. (Dr. Ziercke, Beratung für Bau- und Wohnungswirtschaft, Hamburg)

Zusätzliche Informationen zur Verkehrssituation wurden vom Bundesministerium für Verkehr zur Verfügung gestellt:

Verkehrliche Erschließung von Großsiedlungen, Verkehrsbedarf-Problemanalyse-Maßnahmen *Ingenieurgruppe IVV,* Aachen

5. Am 21. und 22. Januar 1987 wurde im Wissenschaftszentrum Bonn ein *Seminar* des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau über *„Städtebauliche und wohnungspolitische Handlungsspielräume zur Verbesserung des Wohnens in Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre"* durchgeführt. Anhand von Modellprojekten des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaues wurden von namhaften Fachexperten des Städtebaus und der Wohnungswirtschaft die Problemsituation und Lösungswege diskutiert. Die Seminarergebnisse sind eine wesentliche Grundlage für den Bericht.

6. Internationale Erfahrungen wurden auf einem Seminar *„Integrated Improvement Strategies for High Rise Housing Projects"* ausgewertet, das durch Empirica, Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche Forschungs- und Beratungsgesellschaft, im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau am 8. und 9. Oktober 1987 veranstaltet wurde.

7. Die Erkenntnisse aus den ersten Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus haben bereits 1985 dazu geführt, daß die Bundesregierung bei der Erhöhung der Städtebauförderungsmittel des Bundes auf je 1 Mrd. DM für die Jahre 1986 und 1987 auf die Möglichkeit der Förderung von Sanierungsmaßnahmen in Großsiedlungen hinweisen konnte. Dies hat dazu geführt, daß bis heute *Nachbesserungsmaßnahmen in 11 Siedlungen im Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung mit insgesamt 17,0 Mio. DM gefördert* werden. Auch die Erfahrungen aus diesen Maßnahmen wurden für den Bericht ausgewertet.

8. Für die Dokumentation der Siedlungen im Dritten Teil wurde von den Städten Material bereitgestellt. Umfang und Differenzierung der statistischen Angaben zu den einzelnen Siedlungen konnten allerdings nicht immer in vergleichbarer Form zur Verfügung gestellt werden.

9. An der Vorbereitung und Ausarbeitung des Berichts waren *Fachexperten der Wissenschaft* sowie *der Praxis des Städtebaus und der Wohnungswirtschaft* beteiligt. So war es möglich, vorliegende Erfahrungen und Expertenmeinungen einzubeziehen. Im einzelnen wurden Experten aus folgenden Bereichen beteiligt:

— Experten der Länder und der Kommunen einschließlich der Kommunalen Spitzenverbände,

— Vertreter des Bundes Deutscher Architekten,

— Vertreter des Gesamtverbandes Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen,

— Vertreter der Wohnungswirtschaft,

— Fachwissenschaftler des Städtebaus und der Architektur,

— Fachwissenschaftler der Sozialwissenschaften.

4. Aufbau des Berichts

1. Der Bericht gliedert sich in drei Teilen:

— Zusammenfassender Bericht,

— Einzeldarstellung der Ergebnisse,

— Dokumentation ausgewählter Großsiedlungen.

Gemäß dem Berichtsauftrag in Ziffer II des Antrags der Fraktionen der CDU/CSU und FDP vom 16. September 1987, (Bundestags-Drucksache 11/813) liegt der Schwerpunkt des Berichts auf der Darstellung der Erfahrungen mit dem Leben in solchen Siedlungen. Dazu werden rund 100 Beispiele untersucht.

2. Im *Ersten Teil* werden die wesentlichen Ergebnisse des Berichts zusammengefaßt. Möglichkeiten der städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Weiterentwicklung stehen im Vordergrund. Auf Belege durch wissenschaftliche Untersuchung oder Einzelbeispiele wird weitgehend zugunsten einer konzentrierten Darstellung verzichtet. Diese können dem Zweiten Teil entnommen werden.

3. Die Bedingungen des Wohnens für die Menschen in den Siedlungen, Mängel, deren Ursachen sowie Lösungsansätze durch öffentliche oder privat getragene Maßnahmen werden detailliert im *Zweiten Teil* dargestellt. Er ist an Einzelbeispielen ausgerichtet und vermittelt eine Fülle an Anschauungsmaterial.

4. Der *Dritte Teil* enthält die Dokumentation von zehn typischen Großsiedlungen. Sie wurden unter dem Gesichtspunkt der regionalen Repräsentativität ausgewählt. Wenige, aussagekräftige Daten geben eine Übersicht über die städtebaulichen und sozialen Merkmale der Siedlungen. Für die Fallbeispiele des Zweiten Teils wird damit ein Orientierungsrahmen vorgegeben.

ERSTER TEIL

Zusammenfassender Bericht

1. Einordnung der Großsiedlungen in die städtebauliche Entwicklung der Nachkriegszeit

1.1 Begriff der Großsiedlungen

1. Eine allgemeingültige Definition des Begriffs der „Großsiedlung" ist bislang nicht entwickelt worden. Unter dem Begriff werden vorzugsweise die in den 50er und 60er Jahren geplanten und in den 60er und 70er Jahren errichteten Neubausiedlungen verstanden, die als in sich abgeschlossene Siedlungen, häufig in Kombination mit hochgeschossigen Gebäuden und nicht selten in der Dimension einer Kleinstadt in den Randbezirken vieler größerer Städte unmittelbar ins Auge fallen.

Gegenstand des Berichts ist folgender städtebaulicher Typus einer Großsiedlung (vgl. Zweiter Teil, Ziffer 2.2):

- Nach dem 2. Weltkrieg, vorwiegend in der zweiten Hälfte der 60er und in den 70er Jahren erbaut,
- überwiegend aus Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus bestehend,
- in der Regel einheitlich nach einem Bebauungsplan mit Infrastruktur, Grün- und Verkehrsflächen gebaut,
- relativ homogen im Charakter der Bebauung und damit eindeutig abgrenzbar gegenüber der Umgebung.

2. Alleine 14 Siedlungen in der Bundesrepublik Deutschland haben eine *Größenordnung* von weit mehr als 10.000 Einwohnern, manche weisen sogar mit 20.000 Einwohnern die Größe einer kleinen Stadt auf. 51 Siedlungen haben eine Größe von 5.000 bis 12.000 Einwohnern. Insgesamt befinden sich etwa 500.000 bis 600.000 Wohnungen in Großsiedlungen, die in der zweiten Hälfte der 60er und in den 70er Jahren erbaut wurden.

1.2 Städtebauliches Leitbild der 60er und 70er Jahre

1. Die Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre sind ein wichtiger Abschnitt in der städtebaulichen Entwicklung der Nachkriegszeit in der Bundesrepublik Deutschland. Sie sind ein *Stück zeitgemäßer Stadtgeschichte* wie andere Wohnquartierstypen auch (z. B. die Gründerzeitquartiere und die Siedlungen der 20er und 30er Jahre).

2. Wie andere Siedlungsformen sind Großsiedlungen *geprägt von den städtebaulichen und architektonischen Vorstellungen ihrer Zeit:*

- In ihrer Anlage folgten viele Großsiedlungen einem Konzept der Stadterweiterung, welches eine Durchmischung von Wohnen mit Grün- und Freiflächen bei gleichzeitiger guter Erreichbarkeit im öffentlichen Nahverkehr anstrebte. Diese städtebaulichen Entwicklungsziele sind im Grundsatz auch heute noch aktuell.
- In der Bauform der Großsiedlung manifestieren sich die damaligen Vorstellungen vom Wohnen und von einer zukunftsträchtigen städtebaulichen Konzeption. Sie war geprägt von der Vorstellung der „Urbanität durch Dichte"; diese Konzeption war eine Gegenentwicklung zum aufgelockerten extensiven Siedlungsbau, der einem städtischen Leben nicht förderlich und dessen Landverbrauch zu groß erschien.
- Als Alternative zu den gründerzeitlichen Altbauquartieren auf der einen Seite und einer flächenverbrauchenden extensiven Besiedelung am Stadtrand auf der anderen Seite wurde diese Siedlungsform als gelungener Kompromiß mit optimalem Nutzen angesehen. Vor dem Hintergrund knapper und teuer werdenden Baulands erschienen Großsiedlungen geradezu als „ökonomische Notwendigkeit".
- Von wesentlicher Bedeutung für die Dimensionierung und die öffentliche Förderung der Großsiedlungen waren die damaligen demographischen und wirtschaftlichen Erwartungen; diese waren der „Treibsatz" für die Realisierung des damaligen städtebaulichen Leitbilds.

3. Die *Entwicklung der Bautechnik* hat die Gestalt der Großsiedlungen entscheidend mitgeformt. Die Verwendung von Fertigbauteilen erlaubte kurze Bauphasen bei geringem Arbeitskräfteeinsatz. In der Bauindustrie bestand ein Mangel an Arbeitskräften. Ohne die Rationalisierung der Bauproduktion wären daher die notwendigen Fertigstellungszahlen nicht erreichbar gewesen. 1970 betrug der Anteil der Fertigbauweise im Wohnungsbau der Stadtstaaten Hamburg und Bremen bis zu 40 %.

4. Die Entwicklung wurde durch die *Ausbauziele des schienengebundenen Nahverkehrs* begünstigt. Der Ausbau von S- und U-Bahnen war nur rentabel, wenn um die Haltepunkte herum genügend Menschen in kurzer Entfernung wohnen. Dies erfordert eine konzentrierte Siedlungsform. So besitzen heute viele Großsiedlungen dank dieser Anschlüsse an das öffentliche Verkehrssystem eine außerordentlich gute Erreichbarkeit zum Stadtzentrum. Dort, wo die Aus-

baupläne des schienengebundenen Verkehrsmittels nicht verwirklicht werden konnten, kann die Entfernung zum Stadtzentrum im Busverkehr häufig nur unzureichend überwunden werden.

2. Die Bedeutung der Großsiedlungen für die Wohnungsversorgung — gestern und heute

1. Die angemessene *Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum* war ein wichtiges wohnungspolitisches Ziel, das mit der städtebaulichen Konzeption der Großsiedlungen verfolgt wurde. In einer Zeit, in der noch ein erheblicher Bedarf an Wohnraum bestand, haben die Siedlungen der 60er und 70er Jahre die Wohnraumversorgung in den Städten auch in der Tat entscheidend verbessert.

2. Im Vergleich zu anderen Wohnungsangeboten weisen die Siedlungen auch heute noch eine Reihe von *Vorteilen* auf:

- Funktionsgerechte Wohnungen mit guter Ausstattung,
- Wohngebäude mit guter, zum Teil innovatorischer Infrastruktur (z. B. zentrale Müllabsauganlage),
- großzügige Ausstattung mit Grün- und Freiflächen,
- Wohnen ohne Verkehrsbelastung und trotzdem mit guten Abstellmöglichkeiten für PKW's,
- Gemeinschaftsanlagen, wie Spielwohnungen und Spielplätze, Gesellschaftsräume und ähnliches,
- Nähe zu Naherholungsgebieten bei peripher gelegenen Siedlungen.

3. In der Bundesrepublik Deutschland wohnen etwa *2 Millionen Menschen in etwa 500.000 bis 600.000 Wohnungen* in den Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre. Es handelt sich dabei im Bundesdurchschnitt zu 80 % um öffentlich geförderte Wohnungen, zumeist im Eigentum gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. Rd. 10 % aller Sozialwohnungen befinden sich in Großsiedlungen.

Regional sind jedoch weit höhere Anteile der Sozialmietwohnungen in Großsiedlungen erbaut worden. Nach einer Untersuchung der TU Hamburg-Harburg (1987) befinden sich in Hamburg 15 % aller Mietwohnungen und 36 % aller Sozialmietwohnungen in Großsiedlungen. Die Hälfte dieser Wohnungen wurde zwischen 1966 und 1977 erbaut.

Aus den genannten Zahlen folgt, daß die *Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre auch heute noch für ein ausreichendes Mietwohnraumangebot unverzichtbar* sind; dies gilt insbesondere für Sozialmietwohnungen in den Verdichtungsregionen. Hinzu kommt, daß nach Untersuchungen der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (1985) in den Großsiedlungen mit 5.000 und mehr Wohnungen für 55 % des dortigen Bestandes ein kommunales Belegungsrecht besteht.

4. Die künftige *wohnungspolitische Bedeutung von Großsiedlungen* wird häufig unterschätzt. Es wäre verfehlt, aus dem erwartetem Rückgang der Bevölkerung eine Sättigung der Wohnungsnachfrage mit der Folge von Leerständen in Großsiedlungen abzuleiten. Die allgemeinen Perspektiven der Wohnungswirtschaft sind keinesfalls ungünstig.

- Noch bis Mitte der 90er Jahre wird mit einer Zunahme der Zahl der privaten Haushalte gerechnet. Dies und steigende Wohnraumansprüche bei wachsenden Realeinkommen wird zu einer Ausweitung der Wohnungsnachfrage, auch in den Großsiedlungen, führen.
- Angebotsverknappungen auf anderen Teilmärkten einer Wohnungsmarktregion als Folge der insgesamt wachsenden Wohnungsnachfrage können zudem auch zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnungen in Großsiedlungen führen.

Auch wenn in Zukunft der Wettbewerb für Anbieter von Wohnungen in Großsiedlungen schwieriger sein wird als früher, werden diese Wohnungsbestände trotzdem auch zukünftig eine wichtige Funktion auf dem Wohnungsmarkt erfüllen. In den nächsten Jahren wird sich die Verfügungsreserve von Sozialwohnungen stark verringern. Bei den in den 50er Jahren gebauten Sozialwohnungen wird in zunehmender Anzahl die Sozialbindung aufgrund der getilgten öffentlichen Darlehen auslaufen. Demgegenüber werden die später errichteten Wohnungen in Großsiedlungen zumeist noch länger in der Sozialbindung verbleiben, so daß ihre Bedeutung für die kommunale Wohnungspolitik wachsen wird.

5. Großsiedlungen stellen damit einen *Wohnungsbestand dar, auf den in absehbarer Zeit weder städtebaulich noch wohnungspolitisch verzichtet werden kann.* Mit der in der Öffentlichkeit gelegentlich erhobenen Forderung nach „Rückbau" wird dies übersehen.

3. Allgemeine gegenwärtige Einschätzung der Großsiedlungen

3.1 Einschätzung der Bewohner

1. Die Beseitigung einzelner Gebäude oder ganzer Siedlungen im Ausland hat Großsiedlungen auch hierzulande in den Ruf gebracht, diese Bauform sei nicht mehr tragfähig. *Im internationalen Vergleich kann die städtebauliche Gestaltung und die wohnungswirtschaftliche Situation der Großsiedlungen in der Bundesrepublik Deutschland* auch heute noch im allgemeinen als zufriedenstellend bezeichnet werden.

2. Im Gegensatz zum Ausland stellen die Großsiedlungen in der Bundesrepublik Deutschland ein *insgesamt gutes Wohnungsangebot für breite Schichten der Bevölkerung* dar. Dies erweist sich heute als Vorteil, denn eine überwiegend gute Baustruktur und eine ausgewogene soziale Struktur der Bevölkerung sind eine tragfähige Basis für Maßnahmen, durch welche die Siedlungen an veränderte städtebauliche Gegebenheiten und veränderte Bedingungen des Wohnungsmarktes angepaßt werden können.

3. Optische Merkmale — wie Hochgeschossigkeit, Betonbauteile und dgl. — liegen nicht „im Trend" der Wohnwünsche der Bevölkerung. Dennoch kann dar-

aus nicht der Schluß gezogen werden, diese Siedlungen seien ein für allemal nicht mehr marktgängig. Tatsächlich befinden sich lediglich in den 14 größten Wohnanlagen Gebäude mit mehr als 12 Geschossen in nennenswertem Umfang. Allgemein überwiegen Gebäude mit bis 7 Geschossen.

4. *Die meisten Bewohner in Großsiedlungen* fühlen sich mit ihrem Gebiet verbunden und *schätzen ihre Wohnsituation insgesamt als gut ein.* Die Wohnsituation in den Großsiedlungen ist demzufolge besser als ihr Ruf. Dies ist ein nahezu durchgängiges Ergebnis aller vorliegenden Forschungsarbeiten (vgl. Ziffer 7.4). Die Zufriedenheit darf aber nicht darüberhinweg täuschen, daß mancherorts zurecht von den Bewohnern Kritik an ihrem Wohngebiet geäußert wird — dann jedoch an konkreten Sachverhalten, die in der Regel abgeändert werden können. Das Image der Großsiedlungen ist bezeichnenderweise nur bei denjenigen schlecht, die keine Erfahrung mit dem Wohnen dort haben.

5. Die städtebaulichen und wirtschaftlichen Bedingungen und die Lebenssituation der Bewohner in den Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre sind heute besser als vor einigen Jahren. Die Vermietungssituation ist gegenwärtig wieder befriedigend. Die *Leerstände*, die vor zwei bis drei Jahren Anlaß zu Besorgnis waren, *sind weitgehend beseitigt.* In einer Analyse über Leerstände in Bremen und Niedersachsen gibt Dr. D. Stein vom Verband niedersächsisch-bremischer Wohnungsunternehmen (1988) für das Jahr 1987 einen Leerstand von 0,3 % für das Bundesgebiet und 0,6 % für den Verbandsbereich an.

6. Dazu haben Maßnahmen der Eigentümer und der Gemeinden zur städtebaulichen Verbesserung ebenso beigetragen wie *Mietreduzierungen durch Härteausgleich* der Länder und *Mietverzichte der Eigentümer.* Denn aufgrund der degressiv gestalteten Aufwandssubventionen waren die Mieten — verglichen mit anderen Wohnungen des Wohnungsmarktes — auf ein Niveau gestiegen, das von vielen Mietern nicht mehr akzeptiert wurde.

7. Gleichwohl hat sich gezeigt, daß mancherorts Großsiedlungen noch immer erhebliche Mängel aufweisen und die Wohnungsbestände in Großsiedlungen künftig vor allem auf solchen Wohnungsmärkten *einem schärferen Wettbewerb ausgesetzt* sind, wo ausreichende alternative Angebote vorhanden sind. Veränderte Wohnvorstellungen, neue Entwicklungen des Städtebaus, die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die wirtschaftliche Situation der Bevölkerung sind für die zukünftige Entwicklung maßgebend. Wo die erforderlichen Anpassungen des Wohnungsangebotes und auch präventive Maßnahmen nicht vorgenommen werden, sind weitere Wettbewerbsnachteile zu befürchten.

8. In einigen Fällen sind Großsiedlungen im Rahmen von sog. Bauherren-Modellen erbaut worden. Zu den städtebaulichen Mängeln können in diesen Fällen wohnungswirtschaftliche Probleme treten, die auf die besonderen Eigentumsverhältnisse zurückzuführen sind. Selten ist es möglich, die Vielzahl der Eigentümer zu den erforderlichen Nachfinanzierungen für Gebäudereparaturen und für Gebäude- und Wohnumfeldverbesserungen zu bewegen. In einigen Fällen hat sich die Vermietungssituation als Folge dieser Versäumnisse und unzulänglicher Verwaltungsleistungen so sehr verschlechtert, daß Siedlungen zu sozialen Brennpunkten wurden.

3.2 Großsiedlungen in der öffentlichen Meinung

1. Die öffentliche Reaktion auf die neue Siedlungsform war zu Anfang positiv. Vor allem das *städtebauliche Konzept und das Wohnungsangebot wurden allgemein anerkannt.* Kritik riefen jedoch einzelne Planungsmängel hervor: der Ausbau der privaten und öffentlichen Infrastruktur hielt häufig nicht mit der Fertigstellung der Wohngebäude Schritt. Viele Großsiedlungen haben bis zum heutigen Tag noch keine zentrale Mitte und sind nicht in das Stadtgefüge integriert; einige haben schlechte Verkehrsanbindungen.

2. Die Kritik übertrug sich bald auch auf das *äußerliche Erscheinungsbild der Großsiedlungen,* ihre Architektur und Bauform, auf ihre Bauqualität und ihr Wohnumfeld.

— Obwohl die *bauliche Verdichtung* der Großsiedlungen häufig überschätzt wird, sind zumindest für Teile der Siedlungen Hochhäuser und Großgebäude die typische Bauform.

— Die *Hochgeschossigkeit* mancher Wohngebäude, die Beton- und Fertigbauweise sowie die geringe Gestaltung der Baukörper werden heute als menschenunwürdig und vor allem für Familien als unzulänglich erkannt. Für die Kinder sind die Verbindungen zwischen Spielplätzen und Wohnung zu lang. Eine Beaufsichtigung der Kinder ist kaum möglich.

— Der *Baustil* der meisten Großsiedlungen ist durch Monotonie und Schmucklosigkeit geprägt. Die teilweise gigantischen Ausmaße der Baukörper, die vielfach unzureichende Beherrschung des „Jahrhundertbaustoffs Beton" und vorgefertigter Bauteile sowie Mängel der Bauqualität haben Wohnquartiere entstehen lassen, die heute nicht dem ästhetischen Empfinden der Bevölkerung entsprechen.

— Der *Funktionalismus* der Siedlungen läßt dem einzelnen Menschen wenig Spielraum für seine individuelle Entfaltung.

— *Unterlassende Instandhaltung und Modernisierung* haben zu einer weiteren Verschlechterung der Wohnverhältnisse geführt.

3. Die baulichen und städtebaulichen Probleme wurden zudem in einigen Fällen durch *soziale Probleme* überlagert. Einige Städte nutzten den neugewonnenen Bestand an Sozialmietwohnungen dazu, Bewohner aus anderen problembehafteten Siedlungen, wie beispielsweise Obdachlosensiedlungen, besser unterzubringen. Das Ziel der Resozialisierung wurde nicht immer erreicht. Die soziale Ablehnung gegenüber diesen Personen übertrug sich auf die gesamte Siedlung.

4. Großsiedlungen werden als typische Bauform angesehen, die Entstehung von Kriminalität und anderen sozialen Problemen begünstigt. Die Berichterstattung in den Medien unterstützte diese Ansicht zusätzlich. Tatsächlich zeigen jedoch Untersuchungen, daß *nur in Einzelfällen eine Häufung krimineller Delikte in Großsiedlungen* auftritt. Sie erweisen sich bei näherem Hinsehen als Delikte einiger weniger Personen, die in den Augen der Öffentlichkeit allen Bewohnern in der Siedlung angelastet wird.

4. Mängel der Großsiedlungen und die Möglichkeiten ihrer Behebung

4.1 Notwendigkeit umfassender Handlungsansätze

1. Selten ist ein Grund allein ausschlaggebend für städtebauliche Mängel und die schwache Konkurrenzfähigkeit einer Großsiedlung am Wohnungsmarkt. Häufiger ist eine Kombination von baulichen und städtebaulichen Unzulänglichkeiten ausschlaggebend, zu denen auch Fehler im Wohnungsmanagement oder Probleme, die aus der sozialen Struktur der Bewohner resultieren, treten können. Ebenso vielfältig wie die Ursachen der Mängel sind in der Regel auch die erforderlichen Maßnahmen zu ihrer Behebung. Ein erfolgreiches Konzept der *Verbesserung muß alle Bereiche einbeziehen,* in denen Mängel bestehen (ganzheitlicher, städtebaulicher Ansatz).

2. Eine sorgfältige übergreifende Analyse der Gründe für die auftretenden Schwierigkeiten ist daher unabdingbare Voraussetzung für effektive Verbesserungsstrategien. Bewährt haben sich umfassende „vorbereitende Untersuchungen". Sie sind eine wertvolle Basis für ein umfassendes Nachbesserungskonzept mit problemorientierten Strategien und Schwerpunkten für den privaten und öffentlichen Verantwortungsbereich. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, daß es auch für unterschiedliche Problemtypen angemessene Lösungsstrategien gibt. Sie reichen von einfachen Veränderungen der Belegungspolitik und Verbesserung der Hausverwaltung über Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Funktionsverbesserungsmaßnahmen im privaten Bereich bis zum umfassenden Engagement der öffentlichen Hand, insbesondere der Gemeinde, durch Einsatz städtebaulicher Rechtsinstrumente und öffentlicher Förderung. Diese Erfahrungen müssen weitergeführt, aufbereitet und stärker genutzt werden.

3. Zudem erfordern die allgemeinen Bedingungen des Wohnungsmarktes, die wohnungspolitische Funktion der Sozialmietwohnungen in der örtlich gegebenen Situation und — nicht zuletzt — die individuellen städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Bedingungen der jeweiligen Siedlung in der Regel ein „maßgeschneidertes Konzept". Dessen Umsetzung bedarf der *Kooperation zwischen Privaten und der öffentlichen Hand:*

— Maßnahmen im öffentlichen Bereich müssen mit privaten Maßnahmen abgestimmt werden, um optimale Effizienz zu erzielen.

— Gemeinde und Wohnungseigentümer müssen kooperieren.

— Die Maßnahmen müssen von den Bewohnern mitgetragen werden. Allzu oft wurden in Planung und Bau der Großsiedlungen Bewohnerwünsche vernachlässigt oder nachrangig behandelt. Darin sind eine Reihe der heute offensichtlichen Probleme begründet.

4. Gefordert sind im Rahmen ihres Verantwortungsbereiches in erster Linie

— die Eigentümer, insbesondere die Wohnungsunternehmen,

— die öffentliche Hand,

— aber auch die Bewohner der Großsiedlungen.

Die Komplexität der notwendigen Maßnahmen erfordert ein aufeinander abgestimmtes Vorgehen im privaten und öffentlichen Bereich. Städtebauliche Lösungsansätze zur Verbesserung der Situation in Großsiedlungen machen *nicht zwangsläufig den Einsatz öffentlicher Mittel erforderlich.*

4.2 Städtebauliche Weiterentwicklung der Großsiedlungen

1. Großsiedlungen wurden als Städte „in einem Guß" konzipiert und gebaut. Eine *städtebauliche Weiterentwicklung,* eine Anpassung an neuere städtebauliche Vorstellungen und an die Bedürfnisse der Bewohner *fand* seither *in den meisten Fällen nicht statt.* Großsiedlungen wurden allenfalls baulich „fertiggestellt"; als lebendige Teile der Städte waren und sind sie häufig mitten in ihrer Entwicklung. Die Vorstellung, daß die in einem städtebaulichen Gesamtentwurf geplanten und bebauungsplanmäßig errichteten Siedlungen der städtebaulichen Weiterentwicklung nicht mehr bedürfen, hat sich als trügerisch erwiesen.

2. Hinzu kommt, daß auch das bauliche *Ausbauziel vieler Großsiedlungen nicht vollendet* wurde, insbesondere weil die Einschätzungen der Bevölkerungsentwicklung korrigiert werden mußten. Vielfach wurde schon nach Abschluß des ersten oder zweiten Bauabschnitts die ursprüngliche Planung revidiert und der weitere Aufbau gestoppt oder in reduzierter Form fortgeführt.

3. *Außerhalb der Großsiedlungsgebiete hat* sich im Städte- und Wohnungsbau dagegen vieles getan:

— Mehr als 4 Millionen Wohnungen wurden — nicht zuletzt mit Hilfe des Bundes — modernisiert.

— Maßnahmen der Stadterneuerung und der Wohnumfeldverbesserung haben ehemals unattraktive Altbauquartiere aufgewertet und zu begehrten Wohnstandorten gemacht.

4. Die *Vergleichsmaßstäbe zu anderen Wohnquartieren haben sich* spätestens seit den 60er Jahren, in denen Großsiedlungen erdacht und geplant wurden, entscheidend verschoben. Maßnahmen der Verkehrsberuhigung, Blockentkernung und Hinterhofbegrünung sowie Modernisierungen haben den Wohnstan-

dard, insbesondere der Altbauquartiere, aber auch anderer Wohnquartiere angehoben. Die Wohnbedingungen in den Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre haben sich im Vergleich dazu nur wenig verändert. Hieraus resultiert ein hoher Nachholbedarf. Es ist erforderlich, Großsiedlungen an den aktuellen Standard anzupassen.

5. Für die städtebauliche Weiterentwicklung sind die bestehenden Instrumente und *Spielräume des geltenden Städtebau- und Förderungsrechtes zusammen mit denen des sozialen Wohn- und Mietrechts* zu nutzen. Wie andere Wohngebiete müssen auch Großsiedlungen den sich wandelnden Anforderungen angepaßt werden. Dies ist eine Daueraufgabe der Gemeinden.

6. Die Fortententwicklung der Großsiedlungen darf nicht vor dem ihnen zugrundeliegenden Bebauungsplan Halt machen. Dies kann zu der Notwendigkeit führen, durch eine Überplanung der Gebiete die Flexibilität der Nutzung zu erhöhen oder sogar den Bebauungsplan ersatzlos aufzuheben.

7. Das am 1. Juli 1987 in Kraft getretene *Baugesetzbuch* ist auf die Bewältigung der notwendigen Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen Situation in Großsiedlungen ausgerichtet. Dies gilt insbesondere für die planungs-, bodenordnungs- und erschließungsrechtlichen Bestimmungen. Für die Fortentwicklung der Großsiedlungen bedeutsam sind insbesondere die Bestimmungen über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange sowie über die Bauleitplanung.

8. Im Rahmen der *Ressortforschung im Programm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau* des Bundesministers für Raumordnung , Bauwesen und Städtebau werden seit 1982 Verbesserungsmaßnahmen vorbereitet und seit 1983 durchgeführt. Zur Zeit werden in *18 Siedlungen* Verbesserungsmaßnahmen durch Untersuchungen vorbereitet oder durchgeführt und begleitend untersucht. Die Ergebnisse zeigen schon jetzt, daß mit dem Baugesetzbuch die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen gegeben sind. Die Forschungsergebnisse zeigen zudem Wege auf, wie Gestaltung und Nutzbarkeit gleichermaßen verbessert werden können.

9. Zur Zeit werden in folgenden Großsiedlungen Möglichkeiten einer städtebaulichen Weiterentwicklung untersucht:

Maßnahmen der städtebaulichen Entwicklung in Großsiedlungen im Programm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau

Stadt	Bezeichnung	Problemstellung/Maßnahmen
Karlsruhe	Mühlburger Feld	— Wohnumfeldgestaltung, Modernisierung des Altbestandes, Ergänzung durch Wohnungsneubau
Ludwigsburg	Hirschberg Siedlung	— Modernisierung; Wohnumfeldgestaltung, Verbesserung der Situation des ruhenden Verkehrs
Mannheim	Schönau Nord	— Wohnumfeldgestaltung, Modernisierung
Waldkraiburg		— Untersuchung des ruhenden Verkehrs, Modernisierung, Freiflächengestaltung
Berlin	Märkisches Viertel	— Wohnumfeldgestaltung, bauliche Verbesserungen an Gebäuden, Image-Verbesserung, energiewirtsch. Maßnahmen
Bremen	Leherheide	— Wohnumfeldgestaltung
Bremen	Grünhöfe	— Wohnumfeldgestaltung
Bremen	Obervieland	— Wohnumfeldgestaltung
Bremen	Grohner Düne	— Maßnahmen zur sozialen Aktivierung von Bewohnern, Wohnumfeldgestaltung, integrierte Maßnahmen zur Arbeitsbeschaffung
Bremen	Hahnenkamp	— Bauliche und energiewirtschaftliche Sanierung
Hamburg	Horn/Danner-Allee	— Selbstorganisierte und kostengünstige Nachbesserung durch Bewohner
Hamburg	Kirchdorf-Süd	— Soziale Maßnahmen, hohe Bewohnerbeteiligung durch Anwaltsplanung in der Wohnumfeldgestaltung
Salzgitter	Lebenstedt	— Studien (vorber. Untersuchungen)
Dortmund	Clarenberg	— Studien (vorber. Untersuchungen)
Bergkamen	City	— Studien (vorber. Untersuchungen)
Koblenz	Neuendorf	— Studien (vorber. Untersuchungen)
Neunkirchen		— Wohnumfeldgestaltung im Rahmen von Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen mit Bewohnern
Kiel	Mettenhof	— Umnutzung eines Parkhauses für soziale Gemeinschaftseinrichtungen

10. Soweit eine Großsiedlung städtebauliche Mißstände im Sinne des § 136 des Baugesetzbuchs aufweist, können notwendige Verbesserungsmaßnahmen im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach den Verfahren des Baugesetzbuchs vorbereitet und durchgeführt werden. Dabei kommt grundsätzlich auch der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln in Betracht.

11. Die Erfahrungen aus den Modellvorhaben haben 1985 bereits dazu geführt, daß die Bundesregierung bei der Erhöhung ihrer Mittel der Städtebauförderung auf je 1 Mrd. DM für die Jahre 1986 und 1987 auf die Möglichkeiten des Sanierungsrechts für die Lösung von Problemen der Großsiedlungen hinweisen konnte. Dies führte dazu, daß bis heute Nachbesserungsmaßnahmen in 11 Großsiedlungen im Rahmen des Bund-Länder-Programms der Städtebauförderung mit insgesamt 17,0 Mio. DM vom Bund gefördert werden. Ausschlaggebend waren dabei überwiegend Tatbestände der Funktionsschwächensanierung (§ 136 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 2 des Baugesetzbuchs), insbesondere hinsichtlich der infrastrukturellen Erschließung und der Ausstattung mit Grünflächen und Anlagen des Gemeinbedarfs. Voraussetzung der Förderung sind vorbereitende Untersuchungen, die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet und die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung.

12. Folgende Siedlungen werden zur Zeit mit Finanzhilfen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches gefördert:

Städtebauliche Maßnahmen in Großsiedlungen aus dem Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung

Gemeinde-Ortsteil	Bezeichnung der Maßnahme, Stichwortbegründung ( ) = Jahr der Aufnahme in das Bundesprogramm	Bisherige Bundesfinanzhilfe (1 000 DM) 1986 bis 1988
Bremen-Blumenthal	Neunkirchener Weg Leerstände, Wohnumfeldverbesserung (1986)	500
Bremen-Huchting	Varreler Bäke Verbesserung des Siedlungsaußenraumes und der funktionalen Gliederung entsprechend den Wohnbedürfnissen. (1986)	400
Bremen-Osterholz-Tenever	Städtebauliche und bauliche Nachbesserung, Neugestaltung der Außenanlagen. Entwicklungsbereich nach dem StBauFG seit 1972, seither mit rd. 8 Mio. DM Städtebauförderungsmitteln des Bundes gefördert. Förderung von Nachbesserungen seit 1986	600
Bitburg	Auf Burbet/M.Grünewald-Str. Beseitigung von Bauschäden, Wohnwertbeeinträchtigungen, Modernisierungsmaßnahmen (1986)	1 355
Hamburg-Steilshoop	Beseitigung städtebaulicher und baulicher Mängel, Probleme im sozialen Bereich, Verbesserung der Infrastruktur (1986)	1 450
Hamburg-Wilhelmsburg	Kirchdorf-Süd Beseitigung städtebaulicher Mängel, Probleme im sozialen Bereich (1986)	1 600
Hamburg-Billstedt	Mümmelmannsberg Beseitigung städtebaulicher und baulicher Mängel. Probleme im sozialen Bereich, Verbesserung der Infrastruktur (1987, ausfinanziert)	400
Herford	Nordstadt Städtebauliche Nachbesserung, Verbesserung der Infrastruktur (1986, ausfinanziert)	1 562
Münster	Kinderhaus Beseitigung von Wohnumfeld- und Gestaltungsmängeln, Verhinderung sozialer Entmischung (1986, ausfinanziert)	970

Gemeinde-Ortsteil	Bezeichnung der Maßnahme, Stichwortbegründung ( ) = Jahr der Aufnahme in das Bundesprogramm	Bisherige Bundesfinanzhilfe (1 000 DM) 1986 bis 1988
Köln-Chorweiler	Erneuerungsprogramm: Grün- und Freiflächen, Straßenrückbau, Bürgerberatungsbüro, soziale Infrastruktur Seit 1972 als städtebaulicher Entwicklungsbereich nach dem StBauFG mit rd. 19 Mio. DM Städtebauförderungsmitteln des Bundes gefördert. Seit 1986 Förderung der Nachbesserung	3.665
Mannheim-Schönau	Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Modernisierung und Instandsetzung (Sanitäre Einrichtungen, Wärmedämmung etc.) Verbesserung der Außenanlagen. (1987)	4 500
Bundesfinanzhilfen 1986 bis 1988 insgesamt		**17 002**

13. Die *Verkehrssituation* ist hinsichtlich der Ausstattung mit Stellplätzen und der geringen Belastung durch Verkehrsimmissionen *häufig gut.* Dies schließt nicht aus, daß in einzelnen Fällen die Gestaltung der Stellplätze oder die Beseitigung von Gefahrenpunkten des Verkehrs als bauliche Maßnahmen Bestandteil einer Sanierung sein kann. Im Gegensatz zu hoch verdichteten Innenstadtquartieren können jedoch Reserven aus überdimensionierten Verkehrsflächen anderen Zwecken zugeführt werden. So werden beispielsweise in den Siedlungen Köln-Chorweiler und Hamburg-Mümmelmannsberg Straßen rückgebaut oder beseitigt, um Freizeitflächen und Raum für Infrastruktur zu gewinnen.

14. Inwieweit bei der Beurteilung vorliegender städtebaulicher Mißstände im Sinne des § 136 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs auch Mißstände im Bereich der Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder der Sicherheit der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen vorliegen können (§ 136 und Abs. 3 Nr. 1 des Baugesetzbuchs), wird anhand der laufenden Modellvorhaben weiter zu untersuchen sein. In der Regel ist davon auszugehen, daß Mißstände in den Wohnverhältnissen, d. h. in den Wohnungen selbst, nicht vorliegen, da gerade die Bauform der Großsiedlungen als Alternative zu den seinerzeit schlechten Wohnbedingungen in den innerstädtischen Altbaugebieten gesehen und gebaut wurden. Jedoch bleibt weiter offen, inwieweit die bauliche Struktur der Gebäude und die Nutzungsverhältnisse Nachbesserungsmaßnahmen im Sinne der Modernisierung, Instandsetzung und Funktionsverbesserung erforderlich machen. Ein solcher Tatbestand der „Neubaumodernisierung" muß noch weiter im Hinblick auf die Anwendbarkeit des bestehenden städtebaulichen Instrumentariums, die Möglichkeiten der Finanzierung und die Notwendigkeit öffentlicher Förderung untersucht werden.

4.3 Verbesserung der Infrastruktur

1. Kennzeichnend für Großsiedlungen ist vielfach ihre *isolierte Lage im Stadtraum,* die sie als „eigenständige Wohnsilos auf der grünen Wiese" erscheinen lassen. Die Anlage der Verkehrswege, Grünflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen tragen dazu bei. Diese Isolierung muß langfristig durch städtebauliche Maßnahmen der *Einbindung in den zugehörigen Stadtteil* und durch Gestaltung des städtebaulichen Umfeldes überwunden werden. Damit kann auch eine wirtschaftliche Basis für die erforderliche Infrastruktur gesichert werden.

2. Im Vergleich zu anderen Wohnquartieren weisen viele Großsiedlungen gute Erreichbarkeiten und eine gute Infrastrukturversorgung auf. Daß dennoch oftmals das Bild einer unzureichenden Gebietsausstattung besteht, kann auf Mängel in der Infrastrukturausstattung (Geschäfte, Schulen, Verkehrsanbindung) zurückgeführt werden, die für viele *Großsiedlungen in ihrer Anfangszeit kennzeichnend* waren; diese Mängel sind aber zwischenzeitlich zumeist behoben worden.

3. Großsiedlungen haben im *Verkehrsbereich* eine ungleich günstigere Situation, als sie beispielsweise in innerstädtischen Altbauquartieren gegeben ist. Durchgangs- und Erschließungsverkehr sind in der Regel voneinander getrennt, Verkehrsflächen sind großzügig dimensioniert. Es bestehen erhebliche Flächenreserven, die im Interesse einer verbesserten Bodenfunktion entsiegelt und ggfs. anderen Zwecken zugeführt werden können. Neuere Erkenntnisse zur Gestaltung im Straßenraum können dafür nutzbar gemacht werden. Im Einzelfall können Reduzierungen der Verkehrsgeschwindigkeit und die Beseitigung von Gefahrenpunkten notwendig sein.

4. Auch bei den ausgewiesenen Stellplätzen zeigen sich aufgrund mangelnder Auslastung Flächenreserven, die anderen Zwecken dienlich gemacht werden können. Damit kann eine Neuregelung der Zuordnung von Stellplätzen und Wohngebäuden verbunden werden. Zentrale, vom Wohngebäude entfernt gelegene *Stellplatzlösungen* haben sich nicht immer bewährt. Soweit die Bewohner Zerstörungen oder Einbrüche an ihren PKW's erfahren haben, wünschen sie einen besseren Schutz bzw. eine Unterbringung mit unmittelbarer Sichtkontrolle von der Wohnung.

5. Einige Großsiedlungen weisen noch immer Versorgungslücken auf, die sich nachhaltig auf die Attraktivität des Gebietes auswirken. Betroffen sind vor allem Frauen, Kinder und Jugendliche, die auf diese Infrastruktur angewiesen sind. Dabei sind insbesondere *fehlende U- oder S-Bahnanschlüsse, mangelnde Einrichtungen im Bildungs- und Sozialbereich,* wie beispielsweise Kindergartenplätze, und im Bereich der *gesundheitlichen Infrastruktur* zu nennen. Diese Mängel wiegen besonders schwer, da die periphere Lage der Siedlungen den Bewohnern kein Ausweichen auf Angebote benachbarter Wohnquartiere erlaubt.

6. Die veränderten Nachfragebedingungen begründen einen darüber hinausgehenden *Anpassungsbedarf der Infrastruktur.* Dies ist beispielsweise als Folge der demographischen „Alterswellen" notwendig. Der ehemals hohe Kinderanteil ist nunmehr zu einem hohen Anteil Jungendlicher an der Bevölkerung in Großsiedlungen herangewachsen.

Verbesserungsmaßnahmen in den Siedlungen erfordern heute *Einrichtungen für die Freizeit Jugendlicher.*

So hat beispielsweise die Siedlung Hamburg-Steilshoop 1980 einen Anteil von 34,4 % 0- bis 18-jähriger, während die Stadt Hamburg nur einen Anteil von 21,6 % der 0-bis 20-Jährigen aufweist.

7. Hier ergeben sich Möglichkeiten, die Jugendlichen selber in die Verbesserung der Wohnbedingungen einzubinden. Die Erfahrungen zeigen, daß diese mit viel Engagement bereit sind, Einrichtungen für die Gestaltung ihrer Freizeit selber zu organisieren, wenn die notwendigen räumlichen und finanziellen Voraussetzungen bestehen. Dies stellt Anforderungen an die kommunale Gemeinwesensarbeit, aber auch an die Wohnungsunternehmen.

8. Zukünftig werden auch die *Bedürfnisse älterer Menschen* an Gewicht gewinnen. Schon jetzt ist die Beharrungstendenz der Bewohner in vielen Großsiedlungen hoch. Oft wohnen dort noch viele der Erstbeleger. Die Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität werden diese Tendenz zum Verbleib noch fördern. Schon heute ist der Anteil der 40- bis 50jährigen unter den Bewohnern hoch. Im Jahre 2000 stehen viele an der Schwelle zum Rentenalter. Aus der ersten Generation der Familien werden die inzwischen erwachsen gewordenen Kinder fortgezogen sein. Ältere Siedlungen wie „Mühlburger Feld" in Karlsruhe, Grünhöfe in Bremerhafen oder Koblenz-Neuendorf sind heute schon durch einen hohen Anteil alter Bewohner gekennzeichnet.

9. Als Reaktion auf diese Entwicklung müssen schon jetzt Anpassungen im Wohnungsbestand und Erleichterungen eines Wohnungswechsels in Aussicht genommen werden. Den besonderen Bedürfnissen alter Menschen kann durch eine Vielzahl von Maßnahmen so begegnet werden, daß Selbständigkeit und Selbstbewußtsein der Betroffenen weitestgehend erhalten bleiben. Eine solche Maßnahme ist beispielsweise das „betreute Wohnen" als Wohnform zwischen eigenständigem Wohnen und Heimunterbringung. Der vierte Familienbericht des Bundesministers für Jugend, Familie, Frauen und Gesundheit, 1986, gibt dazu Beispiele.

10. Im Infrastrukturbereich müssen die *Bedingungen für private Investoren* verbessert werden. Insbesondere in der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit Dienstleistungen des Gesundheitswesens wirkt sich die Zentralisierung der Angebote auf ein einziges Geschäftszentrum, wie es in vielen Siedlungen zu finden ist, nachteilig aus. Solche Geschäftszentren sind wirtschaftlichen Risiken unterworfen die insbesondere dann schwer zu bewältigen sind, wenn ein einziger Unternehmer als Träger des Geschäftszentrums betroffen ist. Eine Vielzahl von Investoren würde wirtschaftliche Risiken auf viele Schultern verteilen und den Wettbewerb fördern. Vielfalt und Qualität des Angebotes profitieren davon.

4.4 Durchmischung mit unterschiedlichen Nutzungen

1. Die einseitige Ausrichtung der Großsiedlungen auf die Nutzung als Wohngebiet hat sich nicht bewährt. Das Leitbild der räumlichen Trennung von Wohnen und Gewerbe wird heute im Städebau nicht mehr uneingeschränkt anerkannt. Es hatte letztlich eine *Monofunktion der Großsiedlungen* — nicht selten in der Dimension einer Kleinstadt — mit reiner Wohnnutzung und eingeschränkter verbrauchernahen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen zur Folge.

2. In der Praxis der Stadterneuerung ist inzwischen erkannt worden, daß eine *Durchmischung von Wohnen und verträglichem Gewerbe* zusammen mit einer Streuung von Handel und Dienstleistungen innerhalb der Gebiete eine Reihe von Vorteilen mitbringen kann: Gemengelagen bieten Arbeitsplätze, Dienstleistungen, Warenangebote. Sie tragen zur Belebung im Quartier bei und verbessern über zusätzliche Erträge der Gemeinde und des Grundeigentümers die finanzielle Basis für anderweitige Entwicklungsmaßnahmen.

3. Dort, wo eine Mischung von Wohnen und Arbeiten nicht nur möglich sondern sogar im gegenseitigen Interesse wünschenswert ist, gilt es die *in der Stadterneuerung gesammelten Erfahrungen* auch in *Großsiedlungen umzusetzen.* Dies ist in einigen Großsiedlungen auch schon geschehen.

So wurde die Siedlung *Neuwiesenreben in Ettlingen* von Anfang an als gemischt genutzter Stadtteil geplant und gebaut. Neben den Einkaufsmöglichkeiten sind verschiedene Handwerksbetriebe und ein regional tätiges Siedlungsunternehmen im Gebiet vertreten. In einigen wenigen Fällen wurde sogar Gewerbe und Wohnen innerhalb eines Gebäudes „gemischt". Dienstleistungsunternehmen und „saubere" Gewerbeunternehmen eignen sich dazu.

4. Die Voraussetzungen für eine „Durchmischung" sind heute gut. *Neue störungsarme Technologien eröffnen Chancen.* Aufgrund der technologischen und wirtschaftlichen Entwicklung belasten viele Gewerbebetriebe angrenzende Wohnnutzungen weniger durch Lärm und andere Emissionen als dies in früheren Zeiten der Fall war. Genannt seien in diesem Zu-

sammenhang Büronutzungen, kleine Dienstleistungsbetriebe, dezentrale Betriebsteile, Verwaltungs-, Forschungs-, Produktions- und Reparaturbetriebe des „white collar"-Bereiches. Die Entwicklung der Informations- und Kommunikationstechnologien wird dazu beitragen, daß zukünftig in der Wirtschaft der Anteil dezentraler Arbeitseinheiten steigt und daß der Dienstleistungssektor sich weiter entwickelt.

5. Großsiedlungen bieten gute Ansätze für weitere, bisher noch nicht erprobte *innovative Modellvorhaben*. An folgenden Vorhaben könnte gedacht werden:

- Umbau eines Wohnblocks in ein Energiesparhaus;
- Erprobung eines Abfallbeseitigungskonzeptes mit Vorsortierung und Kompostierung, begrenzt auf die Großsiedlung;
- Erprobung einer neuen Bus-ÖPNV-Technologie, z. B. spurgeführte Buslinien durch die Trabantenstadt mit Anbindung an das übergeordnete Stadtzentrum;
- Einrichtung umweltverträglicher Stadtteilbetriebe: Modelleinsatz neuer Meß- und Steuertechnologie zur Emissionsminderung.

6. Der *Städtebauliche Bericht „Umwelt und Gewerbe"* (Bundestags-Drucksache 10/5999) enthält zu alledem zahlreiche Beispiele. In der städtebaulichen Weiterentwicklung sollte man sich diese Erfahrungen zunutze machen. Soweit wie möglich sollte die Verantwortung für die Flächen und Gebäude auf unterschiedliche Investoren verteilt werden. Soweit die Flexibilität der Nutzung durch die Bebauungsplanung begrenzt ist, muß eine Änderung der planungsrechtlichen Situation in Betracht gezogen werden.

7. Generell wäre es vorteilhaft, die *Bedeutung der Wirtschaftsförderung* für Großsiedlungen stärker zu nutzen. So sollte beispielsweise versucht werden, Standorte für neue Investoren in den Großsiedlungen attraktiv zu machen. Dazu könnten folgende Maßnahmen hilfreich sein:

- Angebot günstiger Grundstücke durch die öffentliche Hand (günstig z. B. in bezug auf Preis, Standort, Infrastrukturausstattung).
- Anreize zu Existenzgründungen und zur Umsiedlung bestehender Betriebe.
- Wechsel der Perspektive bei Planungs- und Investitionsideen, wobei Großsiedlungen nicht nur aus der Sicht der Wohnungswirtschaft begutachtet werden dürfen.
- Ausschöpfung der Möglichkeiten des geltenden Städtebaurechts.
- Maßnahmen zur Imageverbesserung.

8. Schwieriger ist dagegen die *Umnutzung leerstehenden Wohnraums für Gewerbezwecke*. Die Hemmnisse der rechtlichen Bindung aus der Förderung, Probleme der Zweckentfremdung und bauliche Einschränkungen verhindern diese Alternative. Im Einzelfall könnte jedoch bei länger dauerndem Leerstand die Gewerbenutzung eine wirtschaftlich tragfähige Alternative zur Wohnnutzung sein und darüber hinaus generell zur Attraktivität des Gebäudes oder des Wohngebietes beitragen.

4.5 Beseitigung von Bauschäden und Gestaltungsmängeln

1. In letzter Zeit wird vermehrt über *Bauschäden* berichtet, die an Gebäuden auftreten, die erst vor 15 bis 20 Jahren erbaut wurden. Am 10. Februar 1988 hat das Bundeskabinett den Zweiten Bericht über Schäden an Gebäuden verabschiedet, der durch den Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vorgelegt wurde. Demnach belaufen sich Schäden aufgrund von Planungs-, Ausführungs- und Materialfehlern im Gebäudebestand auf ca. 3 Mrd. DM jährlich, die umweltbedingten Schäden sind mit mindestens 4 Mrd. DM jährlich anzusetzen. Der Anteil der Bauschäden in Großsiedlungen an diesen Schäden kann nicht im einzelnen beziffert werden. Betroffen ist vor allem die *„Außenhaut"*, d. h. Außenwände einschließlich Außenwandkonstruktionen und Dächer. Auftretende Bauschäden und mangelnder Pflegezustand mindern das Ansehen der Wohngebiete und damit die Wettbewerbsfähigkeit am örtlichen Wohnungsmarkt.

2. Wie auch bei Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung stehen die *Eigentümer in Verantwortung*. Die Eigentümer der Wohnungsbestände — zum überwiegenden Anteil Unternehmen der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft — sind als Träger des sozialen Mietwohnungsbaus nicht nur zur Erhaltung ihres Bestandes verpflichtet, sondern sollten im Rahmen ihrer Aufgaben für die Wohnraumversorgung ihren Bestand auch an die veränderten Bedingungen des Wohnungsmarktes anpassen. Es muß daher zunächst bei den Eigentümern selber liegen, die finanziellen Mittel zur Behebung von Bauschäden aufzubringen.

3. Darüber hinaus sind *Gestaltungsmängel* zu beseitigen und *Anpassungen an neuzeitliche Wohnstandards* vorzunehmen, um nachhaltig die Vermietbarkeit der Wohnungsbestände zu sichern. Die Beseitigung der Bauschäden ist häufig der Anstoß für weitergehende Verbesserungsmaßnahmen. So wurde beispielsweise im Märkischen Viertel in Berlin die Betonsanierung eines Gebäudes zum Anlaß genommen, den notwendigen Farbanstrich in ein umfassendes Erneuerungskonzept zur Gestaltung des Gebäudes und des Wohnumfeldes einzubeziehen.

4. Neben den Bauschäden sind auch Schäden infolge übermäßiger *Abnutzung und mutwilliger Zerstörung* (Vandalismus) in den Gebäuden und in ihrem Umfeld zu beobachten. Die Beseitigung dieser Schäden ist unabdingbarer Bestandteil jedes Verbesserungskonzeptes in Großsiedlungen. Von den Bewohnern selber wird die Schadensbeseitigung in ihrer Priorität hoch angesetzt.

5. Erfahrungen mit der Beseitigung solcher Schäden zeigen, daß eine *gute Gestaltung* die *beste Prophylaxe gegen Zerstörung* ist.

So wurden z. B. im Zuge weiterer Verbesserungsmaßnahmen im Märkischen Viertel die Eingangshallen einiger Gebäude mit einem neuen Anstrich, einer besseren Beleuchtung, Bildern und Spiegeln ausgestattet. Das „gehobene Ambiente" hat offensichtlich bis heute alle Bewohner dieser Häuser veranlaßt, mit der Einrichtung sorgsam umzugehen, so daß Zerstörungen nicht mehr zu verzeichnen sind.

4.6 Verbesserung der Funktionstüchtigkeit von Gebäuden

1. Nahezu durchgängig sind im Eingangsbereich großdimensionierter Gebäude Gestaltungsmängel festzustellen. Maßnahmen zur Beseitigung dieser Mängel gehören daher heute zum „Standardrepertoire" von Verbesserungskonzepten. In der Regel wird eine Gestaltung angestrebt, die in ihrer *Proportionalität der Gebäudedimension* entspricht und die dem Eintretenden eine freundliche und einladende Atmosphäre vermittelt.

Eine grundlegende Umgestaltung der Eingangsbereiche wurde z. B. am Gebäude des Architekten Gagès im Märkischen Viertel in Berlin vorgenommen. Eine große Eingangshalle und eine ästhetisch ansprechende Gestaltung haben die ehemals kleinen Hauseingänge ersetzt. Neben der verbesserten Funktionalität konnte mit dieser Maßnahme auch das Image des Gebäudes aufgewertet werden.

2. *Umgestaltungen im Eingangsbereich* müssen aber auch den Sicherheitsbedürfnissen der Bewohner entgegenkommen. Daher werden häufig technische Vorkehrungen getroffen, die einen unkontrollierten Zugang Fremder zum Gebäude verhindern sollen.

3. *Eingangsbereich, Aufzüge und Treppen haben eine Schlüsselstellung für den Erfolg der Verbesserungsmaßnahmen.* Aufzüge und Treppenhäuser sind die Verkehrswege der Großgebäude. Funktionsmängel, z. B. kleine Aufzugskabinen oder lange Wartezeiten, sind für alle Bewohner besonders einschneidend und störend. Ähnlich wie bei der Neugestaltung der Eingangsbereiche zeigt sich, daß eine qualitativ hochwertige Ausstattung auch in diesen Bereichen zu einer Verminderung mutwilliger Zerstörungen und einer hohen Akzeptanz seitens der Bewohner führt.

4. Weniger greifbar, gleichwohl von entscheidender Bedeutung, ist die *Zuordnung privater und öffentlicher Bereiche* innerhalb großer Gebäude. Dieser Aspekt wurde häufig in der Gebäudekonzeption vernachlässigt und muß nun Gegenstand der Verbesserungsmaßnahmen sein.

Eingang, Flur oder Treppenhaus von Gebäuden, in denen 50 bis 100 Familien wohnen, werden von den meisten Bewohnern als öffentlicher Raum empfunden. Ein unmittelbarer Übergang vom öffentlichen Raum zum privaten Bereich der Wohnung entspricht nicht der vorherrschenden Wohntradition. In einigen Hochhäusern ist man daher dazu übergegangen, die Wohnungszugänge im Stockwerk durch eine separate „Haustür" vom Treppenhaus und Aufzugsbereich abzutrennen. Solche und andere Lösungen müssen sich nach den architektonischen Gegebenheiten des jeweiligen Gebäudes richten.

5. Wohnungsbestände in Großsiedlungen wurden aufgrund der wohnungspolitischen Zielsetzungen vorzüglich an Familien mit jungen Kindern vergeben. Dies kommt in einem hohen Kinder- und Jugendanteil zum Ausdruck (vgl. Zweiter Teil, Kapitel 5.3). *Frauen und Kinder* sind daher von der Lebenssituation in Großsiedlungen in besonderem Maß betroffen. Sie halten sich die meiste Zeit dort auf. Zum Beispiel treffen unzweckmäßige Wohnungsgrundrisse — kleine Küchen und kleine Kinderzimmer — diese Personengruppen besonders empfindlich.

Grundrißveränderungen lassen sich allerdings nur in Ausnahmefällen realisieren. Umso mehr muß bei den übrigen Maßnahmen zur Wohnwert- und Wohnumfeldverbesserung auf die Belange der Frauen und Kinder besonderer Wert gelegt werden.

6. Eine spezielle Aufmerksamkeit erfordert die Eignung von Hochhäusern für Familien mit kleineren Kindern. Erfahrungsberichte von Bewohnern zeigen, daß kleine Kinder durch die weiten Wege im Gebäude, die Bedienung der technischen Geräte — Türöffner, Aufzüge —, die geringen Orientierungshilfen und generell die unpersönliche Atmosphäre großer Häuser häufig überfordert sind. Kindliches Fehlverhalten und nachbarschaftliche Streitigkeiten sind nicht selten die Folge. Dies führt zu der Ansicht, daß Hochhäuser überwiegend kinderfeindlich sind.

Da in der Regel nur ein geringer Anteil der Wohnungen von Großsiedlungen in Hochhäusern liegt, können Familien mit Kindern in den Wohnungen niedriggeschossiger Häuser untergebracht werden.

7. In Großwohngebäuden ist der Anteil an *Speicher- und Kellerräumen* naturgemäß knapp bemessen. Zudem entwerten mangelnde Sicherheitsvorkehrungen die vorhandenen Abstellräume im Kellergeschoß der Gebäude. Die unzulänglichen Abstellmöglichkeiten stellen für die Bewohner einen erheblichen Mangel dar. Dies betrifft sowohl vorübergehende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen im Hauseingangsbereich wie auch dauerhafte Abstellmöglichkeiten im Keller.

8. Besser noch als Ausbau- und Sicherungsmaßnahmen im Kellerbereich sind *Abstellmöglichkeiten auf der Wohnetage.* Diese müssen im Einzelfall geprüft werden. Verbesserungen der Abstellmöglichkeiten sind ein wesentlicher Bestandteil der Nachbesserung innerhalb der Gebäude.

4.7 Außengestaltung von Gebäuden

1. Die äußere Gestaltung der Wohngebäude in Großsiedlungen ist einer der zentralen Kritikpunkte, die in der Öffentlichkeit geäußert werden. Insbesondere die architektonische Gestaltung entspricht heute nicht mehr dem allgemeinen Geschmack. Eine grundsätzliche Veränderung der Gebäudegestalt ist in der Regel nicht möglich. Gleichwohl können durch *Um- oder Anbauten, Anstriche und Bepflanzungen* Veränderungen der Gestalt vorgenommen werden, die — neben funktionellen Verbesserungen — auch dem örtlichen Erscheinungsbild zugute kommen.

2. Die Sockelzone ist bei sehr vielen Hochhausbauten ein kritischer Bereich. Hier sind überwiegend Funktionsräume untergebracht, z. B. Kellerräume, selten jedoch Wohnungen. Die Gestaltung des Wohnumfeldes beschränkt sich auf Abstandsgebüsche, häufig auch nur auf einen grauen Anstrich. Der auf das Gebäude zu tretende Besucher oder Bewohner hat damit den ästhetisch unerfreulichsten Teil des Gebäudes unmittelbar vor Augen.

3. Durch kleinere Geschäfte oder Dienstleistungsbetriebe könnten solche Zonen eine neue Bedeutung gewinnen. So wurde z. B. in einem Ideenwettbewerb zur Neugestaltung im Märkischen Viertel, Berlin, in mehreren Konzepten zur Verbesserung der Gebäude eine *Nutzung der Sockelgeschosse* für Cafes, Läden, Hobbywerkstätten und dergleichen vorgeschlagen.

4. Eine *neue Farbgestaltung* der Fassade, Veränderungen im Eingangsbereich und andere Maßnahmen zur Außengestaltung der Gebäude sollten die Zustimmung der Bewohner finden. In der Praxis werden diese Maßnahmen deshalb oftmals erst nach einer Beteiligung von Mietern und Fachexperten vorgenommen.

5. Häufig wird Kritik an der Dimension der Gebäude geübt. Offen wird das Abtragen von Geschossen oder der *Abriß ganzer Gebäude* diskutiert. Beides wurde im Ausland praktiziert, ist jedoch auch dort nicht typisch für Verbesserungskonzepte. In allen im Ausland praktizierten Fällen waren die Wohngebäude von einem lang andauernden Leerstand betroffen und insofern unrentabel. Die Abbruchkosten wurden zum Teil durch staatliche Sonderprogramme abgefangen. Auf absehbare Zeit ist bei der gegenwärtigen Situation in der Bundesrepublik Deutschland äußerste Vorsicht bei der Realisierung solcher an die schlechten Erfahrungen mit der „Kahlschlagsanierung" erinnernden Maßnahmen angezeigt.

4.8 Gestaltung des Wohnumfelds

1. Das Wohnumfeld von Großsiedlungen wurde in einigen Fällen in seiner Gestaltung vortrefflich auf die *Bedürfnisse der Bewohner* ausgerichtet.

So wurde z. B. das Wohngebiet *Hamburg-Steilshoop* nach dem Konzept einer Hofbebauung entworfen, die den einzelnen Siedlungsteilen eindeutig zugehörige Freiflächen zuweist. Dort, wo diese eindeutige Zugehörigkeit nicht erkennbar wird, treten Probleme auf.

2. Im Gegensatz zu diesem Beispiel ist jedoch in sehr vielen Großsiedlungen das *Wohnumfeld nur in geringem Maße gestaltet* und vermittelt einen „langweiligen" Eindruck. Die Gebäude besitzen in der Regel keine eindeutig zugehörigen Freiflächen. Die Freiflächen selber zeigen relativ wenig Raumbildung als Voraussetzung für eine Akzeptanz des Wohnumfeldes.

3. Die *ungestalteten öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen* ergeben gemeinsam mit den hochgeschossigen Baukörpern ein Stadtbild, welches auf die Ablehnung der Bewohner stößt; ihnen fehlen Aufenthaltsqualitäten. Mittels fotographischer Datenerhebungen wurde nachgewiesen, daß ein ungestaltetes Wohnumfeld von den Bewohnern nicht angenommen wird.

4. Die *Freiflächen* vieler Siedlungen sind ohne Relief und ohne aufstehenden Bewuchs. Dies macht sie zwar übersichtlich für Anwohner; als Folge davon mag sich jedoch niemand dort aufhalten. Vor allem Nischen, Ränder und abgetrennte Bereiche werden dagegen von Kindern und Jugendlichen, aber auch von Erwachsenen zum Aufenthalt bevorzugt. Diese Erkenntnis muß zur Verbesserung der Akzeptanz des Wohnumfeldes genutzt werden.

Die Praxis selbst zeigt hierzu ein breites Spektrum an Lösungsmöglichkeiten auf:

— Anlage wohnungsbezogener Mietergärten,

— Anbau von Terassen und Loggien im Erdgeschoß zur besseren Zugänglichkeit der Freiflächen,

— Geländeaufschüttungen und Reliefmodellierung,

— Gliederung und Gestaltung durch Anpflanzungen.

5. Die *Wegeführung zwischen Straße und Gebäuden* und zwischen den Gebäuden sollte eindeutige Weg-Ziel-Beziehungen aufweisen. Andernfalls bestehen Orientierungsprobleme für Besucher und Bewohner. Dies ist z. B. der Fall, wenn die Eingänge von Häusern, in denen 100 und mehr Menschen wohnen, keinen direkten Zugang zur Erschließungsstraße haben. Die Planung einer eindeutigen Anbindung jedes Hauseingangs zur Straße verbessert die Identifikation des Bewohners mit seinem Haus.

6. Die Stellplätze für PKW's sind ein Teil des Wohnumfeldes. Betroffen sind private Flächen der Wohnungsunternehmen und öffentliche Flächen im Straßenraum gleichermaßen. Zentrale Abstellplätze haben sich nicht bewährt. Die mangelnde Auslastung der vorhandenen Stellplätze gibt Spielraum für Neugestaltungen, die dem Bedürfnis der Bewohner nach einer hausnahen Abstellfläche Rechnung tragen können. Sicherlich kann es aber nicht ein Ziel der Maßnahmen sein, die unmittelbare Umgebung der Gebäude zu einem Autoparkplatz werden zu lassen.

4.9 Verbesserung der ökologischen Funktionen

1. Obwohl Großsiedlungen über ein erhebliches *Reservoir an Grün- und Freiflächen* verfügen, ist die Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren gering. Einige Wohnungsunternehmen haben den „englischen Rasen" in eine wild wachsende Wiese umgewandelt. Dies hat nicht nur geringere Bewirtschaftungskosten zur Folge, sondern erhöht zudem die Artenvielfalt im Wohnumfeld.

2. Zielsetzung ökologisch orientierter Maßnahmen sollte eine *Verbesserung des Mikroklimas* innerhalb der Großsiedlungen sein. Wind- und Schattenverhältnisse können sich in Teilen so ungünstig auswirken,

daß die Möglichkeiten zum Aufenthalt im Freien stark eingeschränkt sind.

3. Die klimatischen Verhältnisse sind bedingt veränderbar. Zum Beispiel können Düseneffekte zwischen benachbarten Gebäuden durch Bodenformung und geeignete Bepflanzungen vermindert oder beseitigt werden. Aufwinde an den Gebäuden können durch Fassadengestaltung und Fassadenbewuchs gebremst werden. Die infolge der Aufwinde eingeschränkte Nutzbarkeit der Balkone kann durch eine Verglasung wiederhergestellt werden.

4. Die *Entsiegelung* zubetonierter oder asphaltierter Flächen sollte soweit wie möglich ins Auge gefaßt werden. Sie kann nicht nur die Bodenfunktion verbessern sondern kommt auch den klimatischen Verhältnissen und dem Wasserhaushalt zugute.

4.10 Spiel- und Freizeiteinrichtungen

1. Die meisten Großsiedlungen sind *ausreichend mit Spielplätzen versorgt.* Es bestehen jedoch Instandhaltungsmängel, die die Benutzbarkeit stark einschränken. Ein Teil dieser Mängel ist durch übermäßige oder unsachgemäße Benutzung der Spielplätze durch Jugendliche entstanden, die selbst keine eigenen Aufenthaltsmöglichkeiten haben. Die *Einrichtung von Jugendräumen* kommt daher auch den Kindern zugute, die auf ihren Spielplätzen ungestört bleiben.

2. Häufig wurden bei der Anlage von Spielplätzen die wirtschaftlichen Gesichtspunkte den kindlichen Bedürfnissen nach Spontanität, Bewegung, Kreativität übergeordnet. Nicht selten kamen dabei von Anfang an die kindgemäßen Belange zu kurz.

In mehreren Maßnahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaues werden von Wohnungsunternehmen Räumlichkeiten für Einrichtungen der Jugendfreizeit zur Verfügung gestellt. Diese werden zum Teil in Eigenverantwortung der Jugendlichen genutzt, zum Teil unter kirchlicher oder kommunaler Trägerschaft. Alle Maßnahmen erweisen sich jedoch als Beitrag zur Verminderung sozialer Konflikte, die zwischen Jugendlichen und anderen Bewohnern bestehen.

2. Nur in seltenen Fällen findet sich in Großsiedlungen die *„Kneipe um die Ecke"* oder das „Cafe im Kiez". Hier wird sorgfältig zu prüfen sein, wie die Bedarfslage ist und wie die notwendige Attraktivität für Kunden hergestellt werden kann. Eine gute Gestaltung des Wohnumfeldes kann durch ein *geeignetes gastronomisches Angebot* sinnvoll ergänzt werden.

3. Trotz aller Ideen für die Gestaltungen des *Wohnumfeldes* ist es wichtig, daß dieses *nicht zu einem Rummelplatz* wird. Nichts wünschen die Bewohner weniger, als vor ihrer Haustür dauerhaft Betrieb und Aktion zu haben. Dies wäre eine Entwicklung in die falsche Richtung.

5. Wohnungswirtschaftliche Probleme und Maßnahmen

5.1 Vermietungsschwierigkeiten als Folge zu hoher Mieten und einseitiger Belegungsstrukturen

1. In einer Reihe von Großsiedlungen der 70er Jahre hat es in den letzten Jahren *Vermietungsschwierigkeiten* gegeben. Extreme Vermietungsschwierigkeiten mit Leerstandsquoten von 10 % und mehr waren allerdings spektakuläre Einzelfälle, die nicht verallgemeinert werden dürfen. 1984 betrug die durchschnittliche Leerstandsquote in Großsiedlungen rd. 3 %.

2. Die Vermietungsschwierigkeiten beruhten zum einen darauf, daß die *Wohnungen* in den betreffenden Wohnanlagen — gemessen am Wohnwert — *zu teuer geworden* sind. Die zu hohen Mieten waren das Ergebnis der Anfang der 70er Jahre in den meisten Ländern vollzogenen Umstellung der Wohnungsbauförderung auf größtenteils degressive Hilfen. Der seinerzeitigen Umstellung der Förderung im sozialen Wohnungsbau lagen Annahmen über die weitere Entwicklung von Mieten und Einkommen zugrunde, die sich nicht bestätigt haben. Der vorprogrammierte Abbau der Förderung, aber auch Steigerungen der Bewirtschaftungskosten, haben in manchen Siedlungen ein Niveau der subventionierten Kostenmieten verursacht, das dem Vergleich mit anderen Mietangeboten nicht standhalten konnte.

3. Die *günstige Mietenentwicklung im freifinanzierten Wohnungsbestand* hat den Mietvorteil der öffentlich geförderten Wohnungen abschmelzen lassen. Den gegenwärtigen Mietunterschieden stehen häufig keine entsprechenden Wohnwertunterschiede gegenüber. Dies gilt auch für Mietunterschiede innerhalb der Siedlungen, die durch unterschiedliche Förderprogramme, beispielsweise Regionalprogramme, erster oder zweiter Förderweg, verursacht sind. Diese Mietenunterschiede sind dem Mieter nicht verständlich, verursachen in Teilbereichen Leerstände, begünstigen die Fluktuation innerhalb der Siedlungen und führen so zu Mehrkosten bei den Wohnungsunternehmen.

4. Für die Vermieter kommt erschwerend hinzu, daß andere *konkurierende Wohnungsbestände durch öffentliche Hilfe relativ billig* wurden. Dies gilt einerseits für die jüngsten Sozialwohnungen, die — zumeist in ansprechenden Bauformen errichtet — im Einzelfall mit erheblich größerem Subventionsaufwand gefördert wurden. Dies gilt aber auch für ältere Wohnungen an innerstädtischen Standorten, die in Folge von Sanierungsmaßnahmen wieder an Attraktivität gewonnen haben.

5. Die Vermietungsschwierigkeiten beruhten zum anderen darauf, daß in der *Belegung der Wohnungen* Fehler gemacht worden sind. Wo schon bei der Erstbelegung zu viele Haushalte mit individuellen und sozialen Problemen eingewiesen wurden, kam es in Teilbeständen bestimmter Großsiedlungen — in Verbindung mit der ungünstigen Mietenentwicklung — zu einer wesentlichen Verschärfung der Probleme. Das Erscheinungsbild der betreffenen Großwohnanlagen ließ an manchen Stellen an Sauberkeit und In-

standhaltungsgrad in den Eingangsbereichen der Gebäude und im Wohnfeld erheblich zu wünschen übrig. In krassen Fällen führte *Vandalismus* einzelner Bewohner zu zusätzlichen Belastungen. Auch verloren die Einkaufszentren an Attraktivität, weil die Breite des Angebots in Reaktion auf die sich verschlechternde Einkommensstruktur verringert wurde.

Die Folge davon war, daß insbesondere *gut informierte, mobile und einkommensstärkere Haushalte in andere Wohngebiete auswichen,* um bessere Angebote am Wohnungsmarkt wahrzunehmen. Diese Tendenz wurde zusätzlich gefördert, wo einzelne Länder mietensenkende Maßnahmen auf Einkommensschwache beschränkten. Solche Fehlentwicklungen verschlechtern die „Adresse" der betreffenden Großwohnanlagen, auch wenn sich die Vermietungsschwierigkeiten im Grunde auf wenige Gebäude beschränken.

6. Von den Wohnungsunternehmen wurde besonders häufig über *Vermietungsschwierigkeiten bei großen Wohnungen* berichtet. Mangelnde Eignung für Familien mit Kindern und zu hohe Mieten im Vergleich zu Konkurrenzangeboten des freien Wohnungsmarktes wurden dafür verantwortlich gemacht. Die mangelnde Eignung betrifft faktisch jedoch nur etwa 3 % aller Wohnungen in Großsiedlungen. Gleichwohl ist aufgrund der demographischen Entwicklung mit einer wachsenden Nachfrage nach kleineren Wohnungen zu rechnen, so daß insoweit eine Anpassung des Wohnungsbestandes in Großwohnsiedlungen erforderlich werden kann.

5.2 Maßnahmen zur Überwindung der wohnungswirtschaftlichen Probleme

a) Maßnahmen der Länder

1. Die Ausgestaltung der Wohnungsbauförderung obliegt den Bundesländern. Sie können durch *Nachsubventionierungsmaßnahmen* frühere Förderentscheidungen korrigieren und so die Wettbewerbsfähigkeit der Sozialwohnungsbestände mit besonders hohen Mieten verbessern.

2. Die meisten Länder haben entsprechende Nachsubventionierungsmaßnahmen ergriffen, überwiegend in der Form einer einkommensbezogenen Nachsubventionierung (sogenannter *Härteausgleich).* Dabei hat sich gezeigt, daß eine ausschließlich einkommensbezogene Nachsubventionierung gerade in den besonders problematischen Großwohnanlagen zu einer verstärkten Abwanderung sozial stabiler, einkommensstärkerer Haushalte führen kann.

3. Aufgrund dieser Erfahrung wurden von den hauptsächlich betroffenen Ländern für bestimmte Großwohnanlagen *Sonderregelungen* getroffen, mit denen der Abwanderung von Haushalten mit mittleren Einkommen entgegengewirkt werden sollte. Diese Maßnahmen betreffen Mietsenkungen durch zusätzliche einkommensunabhängige Nachsubventionierung und Freistellungen von den Belegungsbindungen des sozialen Wohnungsbaues.

b) Maßnahmen der Gemeinden

1. Der *Belegungspolitik der Gemeinden kommt eine Schlüsselrolle zur sozialen Stabilisierung von Großwohnanlagen* zu. Die Erfahrungen zeigen, daß eine ausschließliche Belegung von Sozialwohnungen mit einkommensschwachen Haushalten und Haushalten mit besonderen Problemen nicht sinnvoll ist. Es wird künftig darauf ankommen, im Sozialwohnungsbestand der Großsiedlungen, der noch auf lange Sicht den Belegungsbindungen des sozialen Wohnungsbaues unterliegt, eine Konzentration von Problemmietern und Risikogruppen zu vermeiden.

2. Eine *ausgewogene Bewohnerstruktur* kann vielmehr einer Verwahrlosung von Quartieren entgegenwirken und die Voraussetzungen für eine Integration von Familien mit sozialen Schwierigkeiten verbessern. Es erweist sich dabei als zweckmäßig, den Wohnungsunternehmen mehr Handlungsfreiheit bei der Belegung ihrer Bestände zu gewähren. Wo die Kommunen danach gehandelt haben, ist es — im Zusammenwirken mit einkommensunabhängigen Nachsubventionierungsmaßnahmen — relativ rasch zu einer Stabilisierung der Situation in den betreffenden Großsiedlungen gekommen.

3. Für die Kommunen ist es oft nicht möglich, Problemfälle durch unmittelbare kommunale Wohnungsbelegung in einer geeigneten Wohnung zu lösen. Es besteht die Gefahr, daß sich die Vermittlung auf belastete Bestände mit ohnehin schon hoher Fluktuation konzentriert, weil andere nicht zur Verfügung stehen. Erfolgversprechender erscheinen vielmehr *vertragliche Vereinbarungen zwischen Kommunen und Wohnungsunternehmen,* in denen sich Wohnungsunternehmen der Kommune gegenüber verpflichten, eine bestimmte Anzahl von Wohnungsnotstandsfällen unterzubringen, ohne daß die Kommune in die Dispositionsfreiheit des Unternehmens bei freiwerdenden Sozialwohnungen eingreift. Derartige vertragliche Vereinbarungen werden bereits in mehreren Städten mit Erfolg praktiziert.

c) Maßnahmen der Wohnungsunternehmen

1. Vielfach haben die *Wohnungsunternehmen* — ergänzend zu den Nachsubventionisierungsmaßnahmen der Länder — *Mietverzichte* auf sich genommen, um Vermietungsschwierigkeiten zu beheben. Solche „Mietverzichte" waren von einzelnen Ländern bei einkommensunabhängigen Nachsubventionierungsmaßnahmen zur Auflage gemacht worden. Die betreffenden Länder haben damit zum Ausdruck gebracht, daß einerseits das Kostenmietprinzip nicht mit einer absoluten Kostendeckungsgarantie verbunden ist, andererseits aber den Unternehmen nicht das volle Risiko der von den ursprünglichen Erwartungen abweichenden wirtschaftlichen Entwicklung angelastet werden kann.

2. Die Wohnungsunternehmen haben die Erfahrung gemacht, daß sich mit einer *Dezentralisierung der Wohnungsverwaltung* mehr Mieternähe erreichen läßt. Wo das Wohnungsunternehmen vor Ort in der Siedlung ansprechbar ist, wo die Voraussetzungen für

eine schnelle Beseitigung von kleineren Schäden gegeben sind und das Unternehmen bei der Nachbelegung freiwerdender Wohnungen schneller und flexibler handeln kann, verbessert sich in der Regel die Vermietungssituation.

3. Die Erfahrungen mit Verbesserungen in Großsiedlungen haben auch gezeigt, daß *der Sachverstand der Bewohner unverzichtbar ist.* Ihre Beteiligung bei der Erfassung von Mängeln und bei den konzeptionellen Überlegungen zu ihrer Behebung ist für die meisten Wohnungsunternehmen selbstverständlich. Gute Erfahrungen wurden auch mit der Beteiligung der Bewohner bei der Durchführung von Verbesserungsmaßnahmen gemacht. Beispielsweise werden Mietergärten von den Bewohnern einer Großsiedlung bewirtschaftet, die sie mit Hilfe des Wohnungsunternehmens angelegt und bepflanzt haben. Andere Beispiele zeigen, daß die Bewohner im Bereich sozialer Dienstleistungen zur Selbsthilfe bereit sind und Eigeninitiative einbringen.

5.3 Rahmenbedingungen des Bundesrechts

1. *Speziellen Maßnahmen* zur Lösung der wohnungswirtschaftlichen Probleme in Großsiedlungen sind zwar bundesrechtlich nicht getroffen worden, jedoch kommen eine Reihe bundesrechtlicher Regelungen den problematischen Großsiedlungen zugute.

2. Mit der *Anhebung der Einkommensgrenzen für Erwerbstätige* durch das Wohnrechtsvereinfachungsgesetz 1985 wurden die Voraussetzungen für eine gemischte Belegung in den Großsiedlungen verbessert. Über die Einkommensgrenzen sind die Zugangsvoraussetzungen für Sozialwohnungen geregelt. Dabei kommt es darauf an, einerseits die geförderten Wohnungsbestände einkommensschwächeren Haushalten vorzubehalten, andererseits einer einseitigen Belegung mit sozial schwachen Haushalten entgegenzuwirken.

3. *Wohngeld* dient dazu, in erster Linie Haushalten mit relativ niedrigen Einkommen den erforderlichen Wohnraum zugänglich zu machen, auch wenn die höheren Mieten die Zahlungsfähigkeit überschreiten. Deshalb kommt das Wohngeld auch der Vermietbarkeit der relativ teuren Wohnungen in Großsiedlungen zugute. Aus der Wohngeldstatistik ist bekannt, daß in den Sozialwohnungen der 70er Jahre jeder vierte Mieter Wohngeld erhält. In den Großsiedlungen dürfte dieser Anteil noch höher sein. Die 6. Wohngeldnovelle, die am 1. Januar 1986 in Kraft getreten ist, hat dazu geführt, daß auch höhere Mieten voll zuschußfähig sind. Beispielsweise sind in Gemeinden mit durchschnittlichem Mietenniveau Kaltmieten von bis zu 7,90 DM/m² voll zuschußfähig, soweit die der Wohngeldgesetzgebung zugrundeliegenden Flächenrichtwerte nicht überschritten werden. Diese betragen beispielsweise für einen 4-Personen-Haushalt 82 m².

4. Wird das *Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz* aufgehoben, erhalten die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, ihre Mieten für die bisher nur gemeinnützigkeitsrechtlich gebundenen Wohnungen allmählich an die Vergleichsmieten heranzuführen. Dies hat zwar unmittelbar keine Auswirkungen auf die Wohnungen mit vergleichsweise höheren Mieten in Großsiedlungen, da diese für lange Zeit weiterhin öffentlich gefördert bleiben. Die meisten Unternehmen mit größeren Wohnungsbeständen in Großsiedlungen haben jedoch auch Wohnungsbestände, die lediglich der gemeinnützigkeitsrechtlichen Kostenmietbindung unterliegen und bei denen nach Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes Ertragsspielräume für eine Wiederherstellung der Wirtschaftlichkeit im Gesamtbestand des Unternehmens genutzt werden können. Es wird zwar erwartet, daß die Unternehmen von diesen Möglichkeiten nur maßvoll Gebrauch machen. In gewissem Umfang wird dies jedoch geschehen müssen, um Ertragsdefizite, die trotz Nachsubventionierung verbleiben, auszugleichen und einen finanziellen Spielraum für eine bessere soziale Betreuung der Mieter zu gewinnen.

5. Die Bundesregierung hat beschlossen, durch *Anhebung der Instandhaltungskostenpauschalen* um durchschnittlich 20 % und durch die *Erhöhung der Verwaltungskostenpauschale* pro Wohnung von 240,— auf 320,— DM jährlich den Unternehmen die Möglichkeit zu geben, die Mieten selbstverantwortlich entsprechend anzuheben. Die besonderen Probleme der Wirtschaftlichkeit für Unternehmen mit größerem Immobilieneigentum in Großsiedlungen können damit nicht direkt gelöst werden, da gerade bei diesen Wohnungsbeständen kaum Mieterhöhungsspielräume bestehen. Es kann nur mittelbar mit einer Verbesserung zugunsten der Wohnungsbestände in Großsiedlungen gerechnet werden, wenn die Unternehmen die Ertragsverbesserungen aus der Erhöhung der Kostenpauschalen nicht objektbezogen verwenden, sondern wenigstens einen Teil dieser Ertragsverbesserungen auf problematische Bestände in Großsiedlungen konzentrieren.

6. Bewohnerbeteiligung und soziale Maßnahmen

1. Voraussetzungen für eine Verbesserung der Wohnsituation in den Großsiedlungen ist ein *Engagement und eine Beteiligung der Bewohner an der weiteren Entwicklung ihres Wohngebietes.* Wo man in der Vergangenheit nicht hinreichend Gelegenheit zur Mitwirkung gegeben hat, blieben nicht selten berechtigte Wünsche unberücksichtigt. Dies gilt besonders für die Bewohner, deren Leben sich zum überwiegenden Anteil in der Siedlung abspielt. Vor allem nicht oder nur teilweise berufstätige Frauen und Kinder sind auf ihre Wohnung und die unmittelbare Umgebung angewiesen. Ihre Bedürfnisse müssen durch Beteiligung zum Bestandteil von zukünftigen Planungen werden.

2. Die Erfahrungen zeigen, daß der *Sachverstand der Bewohner unverzichtbar* ist. Ihre Beteiligung bei der Erfassung von Mängeln und bei den konzeptionellen Überlegung zu ihrer Behebung ist daher schon für viele Wohnungsunternehmen selbstverständlich. Von Unternehmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft werden in einer Vielzahl von Projekten *Be-*

teiligungen der Bewohner bei der Durchführung von Verbesserungsmaßnahmen erprobt. Die Erfahrungen sind *außerordentlich positiv.*

3. Einige dieser *Erfahrungen wurden im Rahmen der Ressortforschung* des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ausgewertet. Sie reichen von der Beteiligung der Mieter in Fachbeiräten bis hin zu Modellen der Anwaltsplanung. Ein einheitliches Modell ist nicht zu empfehlen, der Erfolg hängt mehr von der Kooperationsbereitschaft der Beteiligten als von der Form der Beteiligung ab. Generell hat sich gezeigt, daß eine nachhaltige Verbesserung der Lebensbedingungen in den Großsiedlungen ohne eine *frühzeitige Beteiligung der Bewohner* nicht denkbar ist.

4. Die Bewohner sind aber auch im Bereich *sozialer Dienstleistungen* mit Engagement zur Selbsthilfe bereit. Maßnahmen zur Selbsthilfe erfordern jedoch Geld, Material und Räumlichkeiten.

So haben beispielsweise Bewohner in der *Hamburger Großsiedlung Danner Allee* die Gestaltung des Wohnumfeldes selber in die Hand genommen, indem sie Gärten anlegten, Spielmöglichkeit für ihre Kinder gestalteten und ein Gemeinschaftshaus erbauten. Ein Teil dieser Aktivitäten wurde durch öffentliche Geldmittel unterstützt. Ohne das hohe Engagement der Bewohner wäre jedoch der sichtbare Erfolg nicht denkbar gewesen.

5. Die erfolgreichen Beispiele zeigen auch, daß sich in den Siedlungen ein soziales Leben entwickelt hat, das diesen Wohngebieten zusätzliche Attraktivität verleiht. Es lohnt sich also, das *Engagement der Bewohner zu stärken* und damit auch die wirtschaftliche Situation des Gebietes zu festigen. Stadtteile mit einem aktiven Sozialleben werden von den Bewohnern als attraktive Wohnstandorte angesehen.

6. Gleichwohl kann für die Entwicklung dieser Wohnquartiere noch vieles getan werden. So haben sich beispielsweise Sportvereine oder auch Vereinigungen des kulturellen Lebens bisher nur in wenigen Fällen in Großsiedlungen betätigt. Auch Wohnungsunternehmen haben nur gelegentlich eine *Aktivierung des sozialen Lebens* durch Kooperation mit Vereinen oder anderen Trägern des sozialen Lebens gesucht. Initiativen gingen bisher überwiegend von den Bewohnern selber aus.

7. Voraussetzung für ein aktives soziales Leben sind *geeignete Räumlichkeiten.* Schulen und kirchliche Gemeinden verfügen in der Regel über Säle, die für kulturelle Angebote geeignet sind. Vielfach werden diese Möglichkeiten in der kommunalen Kulturpolitik genutzt, um dezentral auch in den Stadtteilen Schauspiele, Konzerte oder Ausstellungen anzubieten. Für die Großsiedlungen ist dies angesichts der peripheren Standorte von großer Wichtigkeit.

8. *Soziale Probleme,* insbesondere die Vereinsamung der Menschen, Kriminalität und Vandalismus, *sind keine typische Erscheinung in Großsiedlungen.* Gleichwohl existieren sie auch in den großen Neubausiedlungen. In der Öffentlichkeit werden die sozialen Probleme als typische Folge der Bauform der Großsiedlungen angesehen. Es gibt jedoch keine statistisch signifikante Häufung, die diese Ansicht belegen könnte.

9. Es gibt jedoch soziale Probleme, die sich als Folge einer einseitigen sozialen Zusammensetzung der Bewohner in Großsiedlungen konzentrieren können. Eines davon ist die *Jugendarbeitslosigkeit.*

10. Die *Gemeinwesenarbeit der staatlichen und kirchlichen Träger* erkennt vermehrt die daraus erwachsenden Aufgaben.

In der Siedlung *Nürnberg-Langwasser* beispielsweise wurde die örtliche Jugendarbeit durch den Bau eines Jugendfreizeitheimes und weiterer Angebote erheblich intensiviert. In anderen Siedlungen führen Sozialarbeiter mit Hilfe der Bewohner Jugendprojekte durch, welche unter anderem berufsvorbereitende Bildungsmaßnahmen zum Ziel haben.

11. Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen in Großsiedlungen sind arbeitsintensiv. Von dem Bedarf an Arbeitskräften sollten die Bewohner der Siedlung profitieren, vor allem wenn dort viele Arbeitslose wohnen.

So wurden z. B. in den Siedlungen *Schaumberg-Ring* in *Neunkirchen/Saar* und Grohner *Düne in Bremen* Arbeitskräfte die bei Verbesserungsmaßnahmen mitwirkten, aus ABM-Mitteln finanziert. Auch durch Gemeinwesenarbeit wurde verschiedentlich zwischen dem Bedarf an Arbeitskräften und der Nachfrage nach Arbeit bei Maßnahmen in Großsiedlungen vermittelt.

Im Gebiet *Grohner Düne in Bremen* arbeitet beispielsweise eine Gruppe ehemals arbeitsloser Jugendlicher an verschiedenen Maßnahmen der Gestaltung und Verbesserung der Grün- und Freiflächen und der Hauseingangsbereiche mit. Diese Arbeiten werden zum Teil als Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen finanziert.

12. Über den engeren Bereich der Siedlungen hinaus sollte die *Beteiligung ihrer Bürger an dem politischen Leben der Stadt* verstärkt werden. Obwohl manche Siedlungen die Größe einer Klein- oder Mittelstadt haben, sind sie in Stadt- und Bezirksparlamenten nur unterdurchschnittlich repräsentiert. Die betroffenen Bürger müssen ihre berechtigten Interessen auch politisch durch eine verstärkte Repräsentanz in den politischen Gremien durchsetzen. Parteien und andere Organisationen der politischen Willensbildung können dies berücksichtigen.

ZWEITER TEIL

Einzeldarstellungen: Situation und Entwicklungsmöglichkeiten der Großsiedlungen

1. Städtebaugeschichtliche Einordnung

1.1 Stadterweiterung als Antwort auf Wohnungsmangel

Trabantenstädte sind ebenso wie die neuen Siedlungen städtebauliche Entwicklungen, die nicht erst in diesem Jahrhundert und erst recht nicht ausschließlich in der Nachkriegszeit erbaut wurden. Komplette Neuplanungen von Städten oder Stadtteilen sind ein typisches Merkmal städtischer Entwicklungen unter dem Druck wirtschaftlichen und demographischen Wachstums sowie zur Bewältigung großer Zuwanderungsströme.

Die großen Stadterweiterungsgebiete der Gründerzeit sind ein Beispiel des „Städtebaulich großen Wurfs", mit dem die aufgelaufenen Probleme der ersten Industrialisierungsphase der Städte auf einen Schlag lösbar schienen. Damit war die planerische Vorstellung verbunden, die hygienisch unzureichenden Wohnbedingungen der mittelalterlichen überkommenen Stadt zu überwinden und statt dessen für die benötigten Arbeitskräfte moderne Wohnmöglichkeiten zu schaffen.

In der Realität wurde dieser Anspruch nur selten eingelöst. Die klare soziale Differenzierung zwischen Vorderhaus und Hinterhaus, in den Berliner Mietskasernen ausgeprägt durch mehrfach hintereinander gestaffelte Hinterhöfe, war ein versteinertes Abbild gesellschaftlicher Realität, das letztlich unwürdige Wohnbedingungen festschrieb.

Die Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg und die Erwartung einer noch zunehmenden Verschärfung durch Zuwanderung und demographisches Wachstum war in den 60er Jahren Ausgangspunkt für die Konzipierung und den Bau „neuer Städte" in fast allen Ländern Europas und darüber hinaus. Obwohl die Voraussetzungen der Länder zum Teil unterschiedlich waren, kam es zu durchaus vergleichbaren Stadterweiterungen durch den Bau neuer Städte und die Konzipierung selbständiger neuer Stadtteile. Sieverts (1987) faßt die Gründe hierfür folgendermaßen zusammen:

— Der Wohnungsmangel aufgrund von Kriegszerstörungen, aber auch wegen mangelnder Bautätigkeit in den 30er und 40er Jahren war in allen diesen Ländern sehr groß.

— Diese Wohnungsnot verschärfte sich durch den Zustrom politischer Flüchtlinge einerseits und ökonomisch bedingter Wanderungen von Arbeitern andererseits, die aus der sich industrialisierenden Landwirtschaft in die schnell wachsenden, städtischen Industriezentren zogen (Landflucht).

— Die Industrialisierung wurde in allen diesen Ländern mit der planmäßigen Entwicklung neuer Siedlungsschwerpunkte verbunden, die die neue industrieabhängige Bevölkerung aufnehmen sollte.

— In allen Ländern waren nach dem Zweiten Weltkrieg gesellschaftsreformerische humanistische Ideen lebendig, die sich vorzugsweise die „neuen Städte" als Projektionsfläche und Experimentierfelder aussuchten, in der festen Überzeugung, daß die Ordnung der Stadt in Verbindung mit einem idealen Wohn- und Bildungsmilieu auch das soziale Verhalten der Bewohner positiv präge und ihr Glück fördere.

1.2 Grundlegende geistige Strömungen des 19. und 20. Jahrhunderts

Diese Gründe reichen nicht aus, um den einheitlichen Ansatz der städtebaulichen Konzeption von Großsiedlungen im Ländervergleich zu erklären. Vielmehr waren es geistige Grundströmungen des 19. Jahrhunderts, die sich mit ihren städtebaulichen Vorstellungen und Denkansätzen bis heute auswirken. Das Wohnungselend der Arbeiter in der industriellen Großstadt des 19. Jahrhunderts war in den Industrieländern England, Frankreich und Deutschland Anlaß für eine starke Bewegung der Sozialreform im Wohnungswesen, mit dem Ziel der hygienischen Verbesserung der Lebensverhältnisse, aber auch zur Abwehr der sittlichen und moralischen Verrohung der Menschen. Die Erfahrung der Planbarkeit komplexer industrieller Produktionsprozesse förderte die Erwartung, daß auch soziale Entwicklungen durch die Gestaltung ihrer materiellen Grundlagen planbar seien. Der Wohnungsbau hatte dafür eine zentrale Bedeutung.

Schon relativ früh kristallisierten sich zwei entgegengesetzte Vorstellungen heraus. Sie lassen sich gut an zwei Schriften des 19. Jahrhunderts darstellen.

Der Roman „Looking Backward" — ein Rückblick aus dem Jahr 2000 auf 1889 (das Erscheinungsjahr) — von Edward Bellamy, stellt eine sozialistische Gesellschaft mit weitgehender Technisierung und hohem Lebensstandard bei kurzer Arbeitszeit dar und trägt alle Züge einer „progressiven" Utopie; er wurde zu einem Bestseller seiner Zeit.

Während Bellamy die Humanisierung der Großstadt durch Vervollkommung der Technik vorschwebte, entwarf William Morris in der kurz darauf erscheinende Schrift „News from Nowhere" das Bild eines schöneren England, in dem die Technik zurückgedrängt, die Städte verkleinert, die Siedlungsstruktur „verländlicht" ist: Eine konservative Utopie — die Verwandlung der Industriegesellschaft in eine Art bukolischer Idylle.

Die beiden Utopien sind symptomatisch für zwei deutlich unterschiedene Tendenzen im städtebaulichen Denken nicht nur jener Zeit, sondern auch noch der nachfolgenden Jahrzehnte: Die eine retrospektiv-konservativ, die andere optimistisch-progressiv. Beide Denkansätze — teils getrennt auftretend, teils sich verflechtend — lassen sich auch in der Folgezeit immer wieder nachweisen.

Diese gesellschaftlichen Utopien finden sich in zwei scheinbar entgegengesetzten Entwicklungen der Städtebaudiskussion wieder. Einerseits die Städtebaudiskussion in England, deren Hauptvertreter Ebenezer Howard mit der Gartenstadtbewegung ein Bild der Stadt entwarf, das konservativ im Sinne der Orientierung an vorindustriellen Lebensweisen und ihren Werten war. Auf der anderen Seite Le Corbusier und Mitglieder des Congrès International des Architecture Moderne (CIAM), die im Gegensatz zur Gartenstadtbewegung die Industrialisierung als Mittel der Befreiung der Menschen und der Architektur von historischen Zwängen begrüßten und sich radikal von den historischen Wurzeln lösten. Beide Richtungen verfolgen im Ursprung das Ideal der in sich abgeschlossenen, übersichtlichen Stadteinheit. Sie sind positivistisch und ahistorisch, da sie die Stadt nicht als Ergebnis historischer Wirkkräfte sondern als ein herstellbares Produkt interpretieren, dessen Funktionstüchtigkeit, wie bei einer Maschine, machbar ist. Beide sind vom missionarischen Glauben an den positiven Einfluß idealer Wohn-, aber auch Arbeitsumgebung auf die Formung eines „neuen Menschen" geprägt.

Innerhalb dieser Gemeinsamkeiten gibt es zwischen der germanisch-angelsächsischen Welt und der romanisch-französischen Kultursphäre bezeichnende Unterschiede: Die englische Gartenstadt steht in einer Jahrhunderte alten angelsächsischen Tradition intellektueller Stadtfeindlichkeit mit dem Ideal der „Land-Stadt". Dagegen setzt die geometrisch geordnete „Ville Radieuse" Le Corbusiers, aber auch schon die „Citè Industriel" Tony Garniers den Hauptwesenszug der lateinischen und abendländischen Stadt fort: Den Kontrast von Stadt und Land.

Zu Beginn der 20er Jahre wendete sich eine progressive Architektenelite der Erstellung neuer und umfänglich geplanter Siedlungen zu. Die Gegenbewegung zum Baustil der Gründerzeit war ein neuer, vom Funktionalismus geprägter Baustil, der unter dem Begriff des „Neuen Bauens" seinen bekanntesten Ausdruck fand. Er wurde in entscheidendem Maße von Gropius und dem Bauhaus in Dessau getragen.

Neben der Abkehr von der Talmi-Pracht der Vorkriegsjahre hin zu den schmucklosen und funktional gestalteten Gebäuden waren es auch erzieherische Ziele, die den Siedlungsbau der 20er Jahre formten. Geschlossene Anlagen in zeilenförmiger Bebauung sollten gleich und gerecht den Bewohnern Licht, Luft und Sonne zukommen lassen. Die Reihung gleicher Bauteile, die Gemeinschaftseinrichtungen sollten auf eine kollektive, solidarische Gesinnung hinwirken. Die Verbesserung der Wohnsituation der arbeitenden Bevölkerung war ein Ziel, dem sich die genossenschaftlichen und gemeinnützigen Wohnungsbauer der 20er Jahre verpflichtet fühlten.

Funktionalität bestimmte auch die Grundrisse der Wohnungen. Das Ziel war, das Hauswesen neu zu organisieren, den Betrieb zu vereinfachen und so rationell zu gestalten, daß unproduktive Arbeit ausfällt. Hauswirtschaftsarbeit sollte eingespart werden, die freiwerdende Zeit konnte anderweitig nutzbringender eingesetzt werden.

Die Vorgaben des „Neuen Bauens" und die Ideen des Siedlungsbaus der 20er Jahre müssen als Vorläufer für den Siedlungsbau der 50er, 60er und 70er Jahre gleichermaßen gelten. Funktionalität und industrialisiertes Bauen sind die Grundlagen der modernen Architektur in den Großsiedlungen. Die sozialen Ziele, anfänglich fest mit dem Siedlungsbau der 20er Jahre verankert, verloren dagegen im Nachkriegsbau ihre Bedeutung.

Mit den 20er Jahren trat jedoch auch ein Wandel in der Unternehmensstruktur der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft ein, der für den Wohnungsbau bis in die heutige Zeit prägend ist. Die katastrophale Wohnungsnot und — daraus resultierend — der verstärkte Einfluß des Staates auf die Wohnungspolitik förderte die Gründung Gemeinnütziger Wohnungsbaugesellschaften. Im Vergleich zu der bis dahin häufigsten Rechtsform der Baugenossenschaften gewannen nun Kapitalgesellschaften die höchste Anteilsquote an gemeinnützigen Bauleistungen.

Die wachsende Bedeutung der Kapitalgesellschaften hatte aufgrund der Mitspracherechte der Kapitaleigner die Forderung nach mehr Wirtschaftlichkeit bei den Planungen der Unternehmen zur Folge. Nicht länger hatten wohnungsreformerisches und gesellschaftspolitisches Engagement die alleinige Priorität.

Der Siedlungsbau der Zeit zwischen den Kriegen ist in erheblichem Maß durch die Zielsetzungen der Wohnungsreform und der Entstehung und des Wachstums gemeinwirtschaftlich orientierter Wohnungsunternehmen und Genossenschaften geprägt. Die Zeit von 1919 — 1945 wird als Leistungsphase der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft bezeichnet. Sie ist durch die einsetzende staatliche Wohnungspolitik und kommunale Aktivitäten bestimmt. Zwischen 1914 und 1940 errichten gemeinnützige Baugenossenschaften, Gesellschaften, Aktiengesellschaften und andere Unternehmen rd. 1,1 Mio. Wohnungen. Nach 1945 befinden sich in der Bundesrepublik Deutschland noch 823.000 WE im Besitz Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, der überwiegende Teil wurde in der Zeitperiode zwischen 1914 und 1940 errichtet.

1.3 Die Entwicklung neuer Stadtteile und Wohnquartiere nach 1945

Die städtebauliche Entwicklung nach dem Zweiten Weltkrieg hat in den städtebaulichen Konzepten neuer Wohnquartiere sowohl die Idee der „Ville Radieuse" wie auch das Ideal der Natur in der Stadt aufgegriffen.

a) Kritik der Idee der gegliederten und aufgelockerten Stadt

Die erste Generation neuer Siedlungen wurde überwiegend in den 50er Jahren konzipiert. Ihre Merkmale zeigen eine Fortführung städtebaulicher Prinzipien, wie sie auch in den Siedlungen der 20er und 30er Jahre verfolgt wurden. Die niedriggeschossige Bebauung, große Rasen-Gartenflächen, fußläufige Verknüpfung von Wohnen, sozialen und kommerziellen Versorgungseinrichtungen sowie mäßige Bau- und Wohndichte deuten die Verpflichtung gegenüber der Gartenstadtidee an. Ihre Größendimension war am Gedanken der überschaubaren Nachbarschaft orientiert, faktisch wurden Nachbarschaften von der Größe der Tragfähigkeit einer Schule realisiert. Die Siedlungen Karlsruhe Waldstadt oder Mainz-Lerchenberg sind in ihrer ursprünglichen Konzeption Beispiele für diese erste Generation der neuer Siedlungen.

Die zweite Generation, konzipiert in den 60er Jahren, verwirft das Formideal der gegliederten und aufgelockerten Stadt mit ihrer geringen Dichte und die Dominanz der Natur als „anti-urban". Hillebrecht formuliert 1965 in seiner Schrift „Neue Aufgaben des Städtebaus":

> „Als ein Merkmal der städtebaulichen Voraussetzungen für urbanes Verhalten möchte ich eine bauliche Dichte bis Enge nennen, die geradezu als Charakteristikum alter Städte gelten kann. Sie fiel den sicher notwendigen hygienischen Maßnahmen der letzten Generation zum Opfer; aber leider haben sich daraus nicht nur technische Normen, sondern sozialpolitische Komplexe entwickelt, die dafür gesorgt haben, daß viele neue Stadterweiterungen zwar absolut hygienisch keimfrei, aber gleichzeitig auch in gesellschaftlichen und städtebaukünstlerischem Sinne, kurz in urbaner Hinsicht, steril geworden sind."

Getragen wurde diese Kritik auch von Sozialwissenschaftlern wie Bahrdt (1961), Mitscherlich (1965) oder Jacobs (1963). Die Schlagworte „Verflechtung und Verdichtung" (Albers 1974) kennzeichnen das neue Verständnis von Urbanität. Verdichtung, das bedeutete: Maßstabvergrößerung, Verwendung baulicher Großformen, Stapelung, Konzentration, Verflechtung, Zuordnung der Baukörper aufeinander (Raumbildung), Ausrichtung der Siedlung auf ein Zentrum, Funktionsmischung im Zentrumsbereich, Mischung der Bevölkerungsgruppen und der Bauformen.

b) Soziale Bewegungen der Wohnungsreform

Eine wichtige Wurzel für die neue Gestalt der Siedlungen sind jedoch auch die *sozialen Bewegungen der Wohnungsreform* sowie die Arbeiterbewegung mit ihrer massiven Kritik an der Stadt des 19. Jahrhunderts. Das Ziel größerer Gleichheit und Gerechtigkeit in der Stadt erforderte die Abkehr von der sozialen Prägung der Vorderhäuser und Hinterhäuser gründerzeitlicher Quartiere. Alle Wohnungen sollten nach dem Prinzip gleich guter Wohnbedingungen für alle auch gleichwertig angeordnet werden. Dieses Ziel war für die erste und die folgenden Generationen der neuen Siedlungen maßgebend. Die neuen Siedlungen sollten endlich die „Enge und Dunkelheit" der Altbauquartiere überwinden, indem sie durch die aufgelokkerte Bauweise „Licht, Luft und Sonne" zum festen Bestandteil der Wohnungen werden ließen.

Sowohl der Gartenstadtgedanke wie auch der Leitgedanke des neuen Bauens „sind als Antithese gegen die grauen Städte der Gründerzeit zu verstehen" (Bundesbauminister Lauritz Lauritzen, 1969). Entsprechende Leitvorstellungen waren von Architekten schon früher entwickelt worden. So fordert beispielsweise Le Corbusier in seinen „Grundfragen des Städtebaus" von 1945, daß anstelle der gründerzeitlichen Wohnquartiere Punkthochhäuser in sonst grüner Umgebung errichtet werden sollten. „Vertikale Gartenstadt oder Mietskaserne in der Stadt?" überschrieb er dieses programmatische Kapitel seines Buches.

c) Wachstum der Agglomerationen

Vor dem allgemeinen Hintergrund der geistigen Grundströmungen wurde die Entstehung der Großsiedlungen durch das Wachstum der Agglomerationen in den 60er und 70er Jahren gefördert, das nach der Wiederaufbauleistung der 50er und frühen 60er Jahre einen erheblichen Zusatzbedarf an Wohnraum erwarten ließ. Diese Bedingung war der „Treibsatz" für die Realisierung der Vorstellungen progressiver Planer.

In den 60er Jahren erlebten die Stadtregionen der Bundesrepublik Deutschland noch ein erhebliches Bevölkerungswachstum von jährlich 1 %. Als Ursachen sind das natürliche Bevölkerungswachstum zu sehen, die Zuwanderung der Bevölkerung aus den ländlichen Räumen und die Zuwanderung ausländischer Arbeitnehmer. Vor allem die Wanderungsprozesse führten zu einer Konzentration der Bevölkerung in den Ballungsräumen, die aufgrund der raschen Ausdehnung des sekundären und vor allem tertiären Sektors an Attraktivität gewannen. So wuchs beispielsweise die Einwohnerzahl der Region München von 1960 bis 1968 um 414.307 Einwohner, die Region Stuttgart um 173.878 Einwohner und die Region Frankfurt/Offenbach um 202.200 Einwohner. Selbst manche kleinere Gemeinde auf den Wachstumsachsen der größeren Städte, die im Jahre 1950 nur 3.000 oder 5.000 Einwohner hatte, erwarteten ein zehnfaches Wachstum bis zum Ende der 70er Jahre. 1950 hatte die Bundesrepublik Deutschland rd. 51 Millionen Einwohner, von denen sich etwa 43 % auf 56 Stadtregionen konzentrierten. 1967 lebten von den 60 Millionen Einwohnern schon mehr als 50 % in 68 Stadtregionen.

Anfang der 60er Jahre ist ein Umschwung dieser Entwicklung festzustellen. Der Wiederaufbau der Innenstadtbereiche war weitgehend abgeschlossen. Auch die schrittweise Erweiterung der Städte stieß an Grenzen. Die Verlagerung des Bevölkerungswachstums in die Umlandgemeinden war meist eine zwangsläufige Folge dieser Sachverhalte.

Der Raumordnungsbericht 1972 der Bundesregierung hebt die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf leistungsfähige Verdichtungsräume als ein politisches Leitbild der Bundesrepublik Deutschland hervor. Die

Kernstädte innerhalb dieser Verdichtungsräume erkannten allmählich, daß sie mit den Umlandgemeinden in immer stärkere Konkurrenz um zahlungskräftige Einwohner gerieten.

Zugleich war das in der Großstadt *verfügbare Bauland* knapp und entsprechend teuer geworden. Die Gebietsreformen der 70er Jahre standen noch bevor, die Kernstädte platzten gewissermaßen „aus allen Nähten". Vor diesem Hintergrund erschien es als ökonomische Notwendigkeit, mit dem verfügbaren Bauland in der Stadt haushälterisch umzugehen, es von der Bebauungsdichte her maximal auszunutzen.

d) Rentabilität

Sparsamkeit in dem notwendigen kommunalen Finanzaufwand für die Erschließungsmaßnahmen und Wohnfolgeeinrichtungen war ein weiterer, die Verdichtung fördernder Faktor. Ein konzentriert bebautes Gebiet war wirtschaftlicher zu erschließen und zu versorgen als weitläufige, dünn besiedelte Flächen mit gleicher Einwohnerzahl. Vormbrock führt dies 1975 als eines der Ziele für die Gestaltung von Großsiedlungen aus:

> „Schließlich ist festzustellen, daß die große Siedlung vom planerischen Aspekt her eine Reihe von Vorteilen zu bieten vermag, wenn es darum geht, öffentliche und private infrastrukturelle Versorgungsangebote den heute für wünschenswert erachteten Qualitätsmaßstäben anzupassen. Ohne Frage erlaubt die räumliche Bevölkerungskonzentration die Ausbildung differenzierter und damit qualitativ guter Angebote in einer vergleichsweise frühen Phase."

Verkehrsexperten wiesen auf die Notwendigkeit konzentrierter Agglomerationen als Voraussetzung für einen rentablen Einsatz der Nahverkehrsmittel hin. Damit schien auch eine Alternative zu dem immens anwachsenden PKW-Verkehr gefunden. Die Großstädte erwarteten zunehmende Probleme bei der Bewältigung der anrollenden PKW-Lawine und die Forderung nach einem Ausbau der öffentlichen Nahverkehrsmittel wurde laut. Deren Attraktivität und Auslastung konnte aber nur dann sichergestellt werden, wenn um ihre Haltestellen herum in genügender Zahl potentielle Verkehrsteilnehmer wohnen würden. Die Konsequenz war eine bauliche Verdichtung im Haltestellenbereich des ÖPNV-Netzes. Zum sog. Hamburger Dichtemodell führt Müller-Ibold 1976 aus:

> „Auf Hamburgischem Stadtgebiet soll in Anlehnung an das vorhandene und auszubauende Schnellbahnnetz die Bebauung stärker auf die Entwicklungsachsen konzentriert werden. Besonders im fußläufigen Einzugsbereich der Schnellbahnstationen soll die Wohnbebauung bis zu einer GFZ 1,5 verdichtet werden."

e) Rationelle Fertigungsmethoden des Bauens

Von geringer Bedeutung für die Hinwendung zu Großsiedlungen ist die Verfügbarkeit und die weitere Erprobung von Fertigbauteilen und anderen rationellen Fertigungsmethoden, die stärker bei der Errichtung von Nichtwohngebäuden zum Zuge kam. Großsiedlungen boten die Chance zur Reduzierung der Herstellungskosten aufgrund mengenmäßiger Rationalisierung und Industrialisierung. Im Zeitraum von 1965 bis 1970 stieg der Anteil von Fertigteilbauten bei allen Wohngebäuden von 3,2 % auf 6 %, bei der Errichtung von Nichtwohngebäuden jedoch von 4,3 % auf 20,2 %. Deutlicher wird die Bedeutung der Verwendung von Fertigbauteilen im Wohnungsbau der Stadtstaaten Hamburg und Bremen für diesen Zeitraum. Dort betrug der Anteil der Fertigteilbauweise bis zu 40 %. Aufgrund der Schwerfälligkeit der Vorfertigungssysteme und der nur vereinzelten Anwendung wurden letztlich weder Rationalisierung noch Preisvorteile spürbar, die sich in einer Reduzierung der Herstellungskosten und Mietpreise hätten niederschlagen können.

f) Faszination der Größe

Nicht zu gering wird man die Faszination veranschlagen dürfen, die von einem Siedlungsprojekt in der Größenordnung einer kleinen oder mittelgroßen Stadt auf alle Beteiligten ausgeht. Angesichts der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsnachfrage, umfänglicher staatlicher Subventionierung, geringer Eigenkapitalerfordernisse erschien das unternehmerische Risiko gering. Zugleich war es eine Herausforderung für alle Abteilungen der großen Wohnungsunternehmen. Nicht zufällig läßt sich gerade in diesen Jahren ein Schub in der Größenstruktur gemeinnütziger Wohnungsunternehmen hin zur großen Kapitalgesellschaft feststellen. Weisser fordert 1964 in einer Schrift unter dem Titel „Gemeinnützigkeit heute":

> „Zugleich müssen wir aber unter den veränderten Bedingungen unserer Zeit auch die Tendenz zur Konzentration der wirtschaftlichen Kräfte in der Volkswirtschaft, in der europäischen Wirtschaft und in der Weltwirtschaft sehen. Es geht nicht an, daß die Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sich diesen Konzentrationstendenzen verschließen."

Der Faszination der Größe konnten sich auch Gemeinderäte und -verwaltung nicht entziehen, die die Verantwortung für die Siedlungsprojekte trugen. Kein Zufall war es daher, daß zur gleichen Zeit auch die planenden Verwaltungen expandierten.

Erst im Laufe der 70er Jahre war abzusehen, daß das unternehmerische Risiko oftmals falsch eingeschätzt wurde. Die Bevölkerungsprognosen mußten nach unten korrigiert werden, das Konzept der Flächensanierung, das eine neue Wohnersatznachfrage hätte bewirken können, wurde zugunsten der erhaltenden Erneuerung verworfen.

Erstmals traten quantitativ ins Gewicht fallende Leerstände bei Eigentumswohnungen auf, die von privaten Investoren in oftmals hochgeschossiger Betonbauweise errichtet worden waren. Die Bereitschaft der Nachfrager, für diese Wohnform den geforderten Preis zu zahlen, war offensichtlich gering.

Aus dieser Situation haben die Kommunen und Wohnungsunternehmen Konsequenzen gezogen: Großsiedlungen wurden teilweise nach Abschluß des ersten oder zweiten Bauabschnittes nicht mehr fortgeführt oder in reduzierter Form zu Ende gebracht.

1.4 Jüngere Planungskonzeptionen

Die dritte, aus den 70er und 80er Jahren stammende Generation neuer Siedlungen konnte als Reaktion auf die vorhergehende Generation viele Fehler vermeiden. Sie ist zu einer Zeit konzipiert worden, als sich eine Entspannung an den Wohnungsmärkten abzeichnete. Die gewachsenen Ansprüche an die Qualität und Individualität des Wohnens, die Ansprüche an das Wohnumfeld und die zunehmende Freizeit sind maßgebend für die Planungskonzeptionen. Gleichzeitig ging die Dominanz des ausschließlich öffentlich finanzierten Mietwohnungsbaus zugunsten der Förderung des Einsatzes von Privatkapital in Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser zurück. Prägend für diese städtebauliche Generation ist die kritische Distanz zum „großen Wurf" sowie Distanz zu allgemein verbindlichen und gesellschaftspolitischen Theorien der Architektur.

Heutige Bauaufgaben stellen sich in der Regel in schon bestehenden Siedlungsteilen. Dies erfordert individuelle Anpassung an den Charakter der baulichen Umsetzung und eine einfühlende Ausdruckskraft der architektonischen Gestalt.

2. Gegenwärtige städtebauliche Bedeutung

2.1 Erscheinungsbild

Neubausiedlungen der 60er und 70er Jahre gehören zum ersten Eindruck, den viele Großstädte bei der Anreise mit dem Auto, dem Zug oder bei dem Anflug mit dem Flugzeug vermitteln. Häufig an peripheren Standorten zwischen den Verkehrsachsen auf großen, zusammenhängenden Bauflächen errichtet, fallen sie durch ihre Geschlossenheit und Gleichförmigkeit ins Auge. Die kubischen, z. T. hochgeschossigen und in Betonbauweise errichteten Gebäude heben diese Wohngebiete optisch von anderen, umgebenden Gebieten ab. Der visuelle Eindruck des in sich geschlossenen Wohnquartiers verführt zu dem Fehlschluß, diese Quartiere müßten sich auch in der Art ihrer Bewohner und in ihren Lebensbedingungen von anderen Wohngebieten unterscheiden.

2.2 Begriff

Der Begriff der „Großsiedlungen" für die Neubausiedlungen der 60er und 70er Jahre wird in der Fachliteratur nicht eindeutig definiert. Trotzdem ist es notwendig, das Betrachtungsobjekt abzugrenzen, um Mißverständnisse bei seiner Analyse zu vermeiden.

Die Vorstellung eigenständiger, neuer Städte liegt der Siedlungsform „Großsiedlung" in der 1969 erschienenen Studie von Zapf, Heil und Rudolph „Stadt am Stadtrand" zu Grunde. Typisches Merkmal ist die eigenständige Existenz am Rande der Städte ohne allzu enge Anbindung an die Kernstadt.

> „Die neuen Wohnsiedlungen sollten konzentrierter werden, wenn auch natürlich im Rahmen bestehender Nutzungsrichtlinien; sie sollten Einrichtungen zur Versorgung, Erbauung, Entspannung erhalten; sie sollten neben den Wohnungen auch Arbeitsstätten beherbergen. Kurz: Es sollten Städte am Rande der Städte entstehen, kleinere Dublikate der Stadtmitte, mit viel Eigenleben, urbaner Gesinnung und dennoch reichlich Platz."

In einer Zusammenfassung der aktuellen Literatur grenzen Becker und Keim (1977) die „randstädtische Großsiedlung" von anderen städtebaulichen Siedlungsentwicklungen ab. Sie sehen die Großsiedlung im Gegensatz zur Satelliten- oder Trabantenstadt in politischer, wirtschaftlicher, kultureller und städtebaulicher Hinsicht an die Kernstadt gebunden. Sie gliedert das Siedlungsgebiet der Kernstadt. Trotzdem bleibt sie ein Teil derselben. Die anzustrebende Bevölkerung wird mit 10.000 bis 50.000 Einwohnern geschätzt, ein Wert, der aus heutiger Sicht als zu hoch gegriffen erscheint. Typisch ist auch der hohe Anteil der Berufspendler, der mit ca. 90 % die enge Verflechtung zwischen den Wohnungen der Großsiedlung und den Arbeitsplätzen der Kernstadt belegt.

Wollte man den Begriff der Großsiedlung alleine auf solche Erweiterungsgebiete beschränken, die großen und neuen Stadtteilen ähnlich sind, dann gäbe es nur 10 bis 15 Beispiele in der Bundesrepublik Deutschland. Obwohl diese überregional bekannt sind, sind sie nicht ausschließlich für diese Siedlungsform typisch. Gemessen an den Problemen des Wohnungsleerstandes, der Bewohnerfluktuation oder der Mietrückstände könnten sie sich auf Dauer sogar von untergeordneter Wichtigkeit erweisen.

Mit dem Begriff „Großsiedlung" werden im folgenden solche Wohngebiete belegt, die das Ergebnis einer integrierten städtebaulichen Planung sind, die mehr als nur die Wohnbebauung umfaßt (vgl. Erster Teil, Ziff. 1.1). Infrastruktur, Versorgungsleistungen, überörtliche Anbindung erfordern eine Mindestgröße des Gebietes, sie begründen seine städtebauliche Bedeutung. Wohnen und Erholen werden in einem räumlich sich ergänzenden Zusammenhang gesehen. Z. T. wurden auch Arbeitsplätze in Nähe der Wohnbebauung realisiert wie z. B. in Köln-Chorweiler, Nürnberg-Langwasser, München Neu-Perlach.

Grundlage der Planung war in der Regel ein Bebauungsplan. Planung und Realisierung umfassen den Zeitraum der 60er und 70er Jahre. Im Vergleich zu früheren und späteren Planungsperioden wurde in dieser Zeit Hochgeschossigkeit und Verdichtung im Siedlungsbau bevorzugt. Der Verdichtungsgrad einer einzelnen Großsiedlung kommt nicht zwangsläufig in einer hohen GFZ zum Ausdruck, da viele Großsiedlungen über ein erhebliches Reservoir von Freiflächen verfügen. Kennzeichnend ist vielmehr der Anteil von Wohnungen in hochgeschossigen Gebäuden, der häufig über das übliche Maß hinausgeht. Großsiedlungen grenzen sich durch die Geschlossenheit und Gleichförmigkeit der Bebauung im Regelfall eindeutig von ihrer Umgebung ab.

Diese Umschreibung des Begriffs „Großsiedlung" hat nicht den Charakter einer wissenschaftlichen Definition. Sie ist jedoch geeignet, Großsiedlungen von anderen Siedlungsformen, beispielsweise der 50er Jahre, abzugrenzen.

2.3 Die öffentliche Kritik an der Bauform der Großsiedlung

Großsiedlungen werden heute in den Augen der Öffentlichkeit kritisch bewertet. Ausschlaggebend dafür ist häufig die Ablehnung des äußeren Erscheinungsbildes, insbesonders der hochgeschossigen „Betonhäuser", die auch dann als typisch angesehen werden, wenn sie nur einen geringen Anteil der Wohnungen beherbergen. Die kritische Sichtweise wird durch Anzeichen der Zerstörung einzelner Hauseingänge und der Umgebung der Gebäude verstärkt. Sichtbare Zeichen der Zerstörung, übermäßige Abnutzung der Einrichtungen im Gebäude und im Wohnumfeld und bautechnische Schäden an den Gebäuden bieten aufgrund des mangelnden Pflegezustandes kaum einen Anreiz zum Wohnen.

Der äußerliche Eindruck wird durch die Berichterstattung der Medien zu einem negativem Image in der Öffentlichkeit verdichtet. Sei es, daß in der lokalen Presse auf diese Art und Weise nur einzelne örtliche Siedlungen oder sei es, daß in der überregionalen Presse Großsiedlungen generell als „verfehlter" Abschnitt der Städtebauhistorie markiert werden, in jedem Fall werden auch die Bewohner der Siedlungen getroffen. Sie werden pauschal als „Problemfamilien", ihre Wohnquartiere als „moderne Elendsquartiere" bezeichnet, deren baldiger Abriß vorausgesagt wird. Schlagzeilen, wie „hoch hinaus und herunter gekommen" (Die Zeit vom 13. Dezember 1985), „da kriegste 'ne Meise, da hilft nur Dynamit" (Spiegel Nr. 40, 1985), „Betonwüste Chorweiler abreißen und sanieren!" (Bonn-Expreß vom 20. Juni 1984), „Horror vor den Geisterwohnungen" (Rheinischer Merkur vom 8. Juni 1984) belegen das.

Leidtragende dieser „Etikettierung" der Siedlungen sind die Bewohner selber. Obwohl das in den Medien gezeichnete Bild nur auf wenige Großsiedlungen und innerhalb dieser Siedlungen oft nur auf eng umgrenzte Bereiche zutrifft wird das Klischee für die gesamte Siedlung geprägt. Auch wenn das Bild von der „problematischen" Bewohnerschaft in Einzelfällen zutreffen mag, belastet es jedoch das Ansehen von mehr als 2 Millionen Menschen in der Öffentlichkeit.

Tatsächlich ist die Frage der Sozialstruktur und ihrer Entwicklung primär nicht von der städtebaulichen Form der Großsiedlung abhängig, sondern ergibt sich jeweils aus den örtlichen Bedingungen des Wohnungsmarktes und den Handlungsspielräumen der kommunalen Wohnungsämter. Untersuchungen zeigen in der einen Großsiedlung einen hohen Anteil von Bewohnern mit überdurchschnittlichen Einkommen, in anderen Großsiedlungen ist dagegen der Anteil von Sozialhilfeempfängern hoch.

Ein erheblicher Anteil der Erstbezieher ist noch heute unter den Bewohnern der Großsiedlungen zu finden. Diese Menschen wären nicht so lange in ihren Wohnquartieren geblieben, wenn sie nicht auch eine emotionale Bindung an dieses Quartier entwickelt hätten. Interviewaussagen bestätigen dies.

Erst in den letzten Jahren war ein Umschwung zuungunsten dieser stabilen Tendenzen in der Bewohnerschaft von Großsiedlungen festzustellen. Überdurchschnittliche Leerstände und hohe Bewohnerfluktuation konzentrierten sich auf problematische Wohnungsbestände und Teilbereiche in einigen Großsiedlungen. Die Ursachen dafür sind sowohl in der Entwicklung der Mieten, wie auch in städtebaulichen Defiziten der Siedlungen zu sehen.

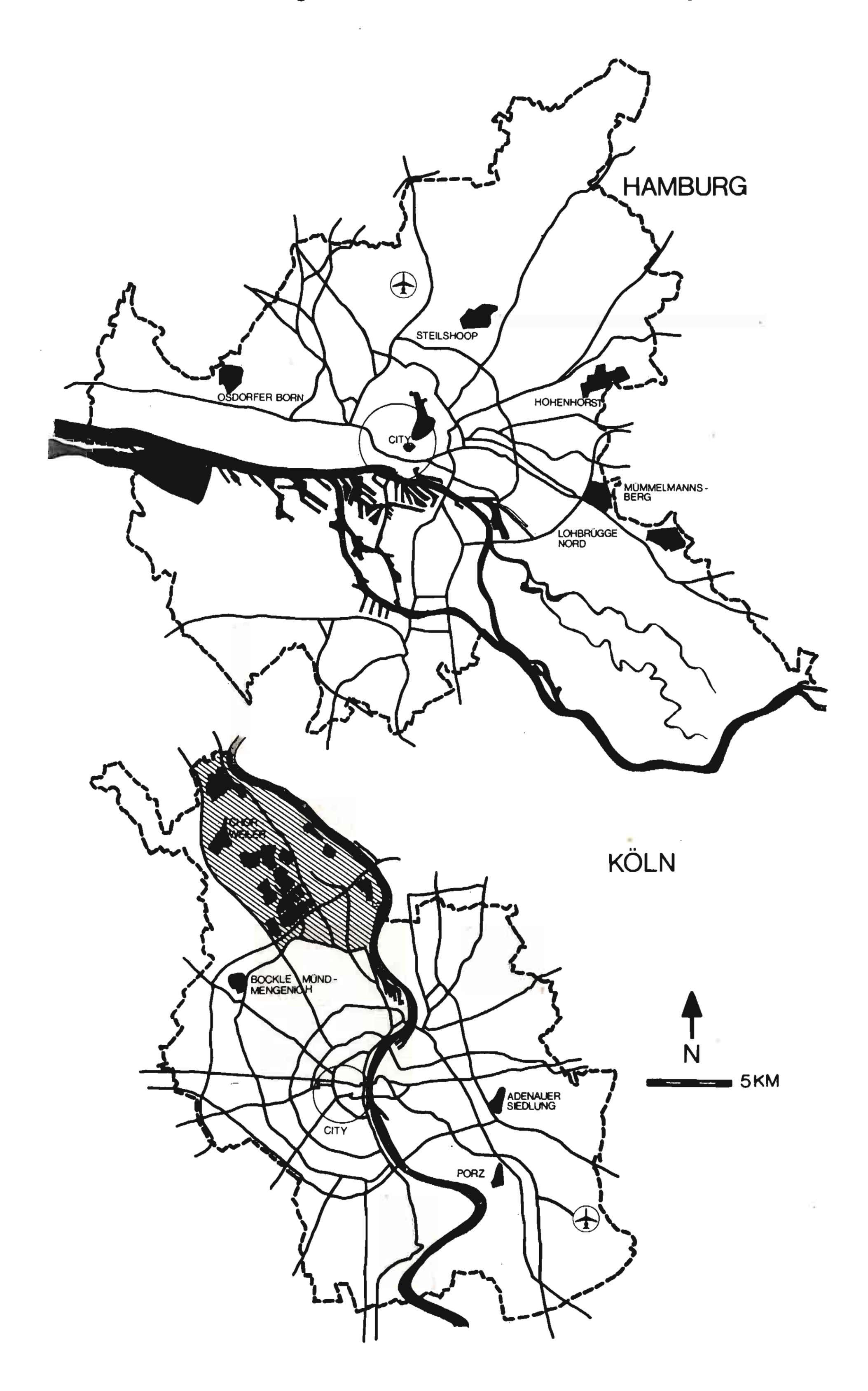
2.4 Der Beitrag der Großsiedlungen zur Stadterweiterung

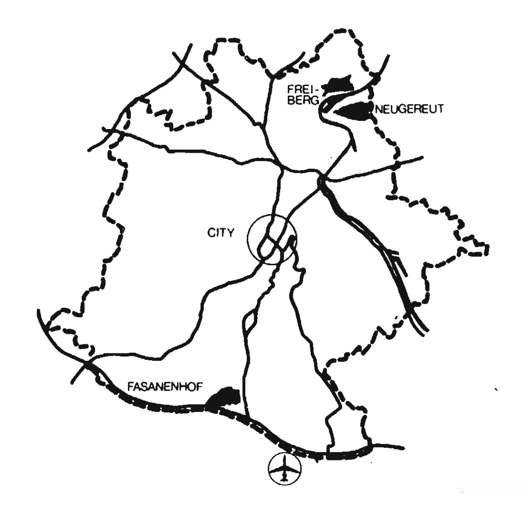
Nahezu ohne Ausnahme liegen die Standorte der Großsiedlungen an der Peripherie der Städte. Die folgenden Übersichtspläne zeigen dies deutlich. Sie enthalten die Standorte von überwiegend großen Neubausiedlungen, die in den 60er und 70er Jahren erbaut wurden.

Städtebaulich haben Großsiedlungen zur Entwicklung von Stadtteilen und zur räumlichen Gliederung der Stadt wichtige Beiträge geleistet. Kommunalpolitisch war das gewollt. Dies kommt in der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung vieler Kommunen der damaligen Zeit deutlich zum Ausdruck. Grundlage der Standortplanung waren vielfach Gutachten und Wettbewerbe, deren Ergebnisse nicht umgesetzt worden wären, wenn es nicht einen breiten Konsens aller politischen Ebenen über die städtebaulichen Leitbilder gegeben hätte.

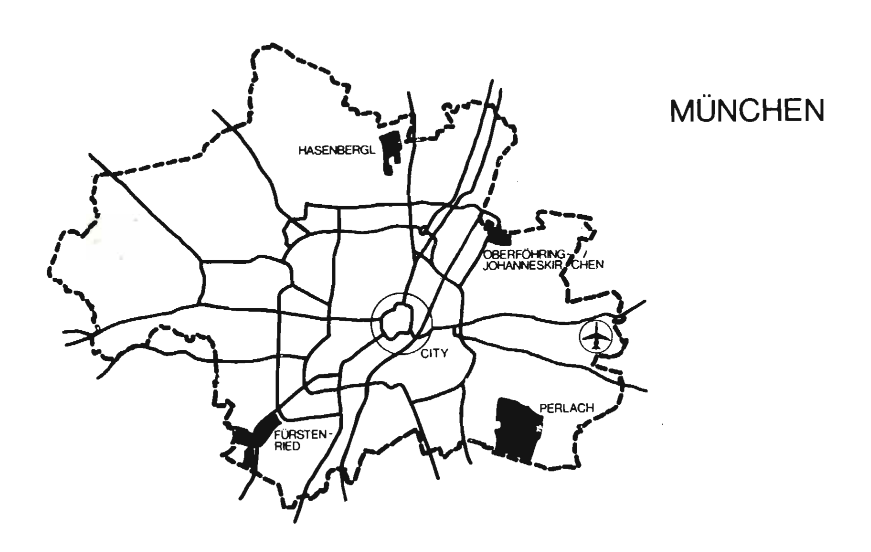
Ausschlaggebend für den Wohnungsbedarf war die Erwartung eines weiteren demographischen Wachstums der Städte, nicht zuletzt aufgrund der erheblichen Zuwanderung ausländischer Arbeitnehmer und ihrer Familien. Anfang der 70er Jahre wurde in der Diskussion um die Folgen der Kernstadt-Umlandwanderung die Befürchtung vieler Städte deutlich, daß die Bevölkerungsentwicklung schon aufgrund der Wanderungsströme zu ihren Ungunsten verläuft. Das unzulängliche Wohnungsangebot innerhalb der Stadt im Altbaubestand veranlaßte insbesondere Familien mit höheren Einkommen zur Abwanderung in das Umland, wo geeignete große Wohnungen mit besseren Lebensbedingungen und zu angemessenen Preisen zur Verfügung standen. Diese Verluste wurden lange Zeit durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitnehmer und ihrer Familien kompensiert. In der Summe jedoch veränderte sich die soziale Struktur der Stadt. Die Städte befürchteten verringerte Einnahmen und höhere Ausgaben im kommunalen Haushalt.

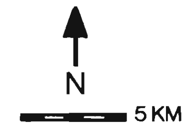
Standorte von Großsiedlungen in vier Großstädten der Bundesrepublik Deutschland





STUTTGART





Quelle:
Becker, H.; Keim, K. D.: Gropiusstadt, Soziale Verhältnisse am Stadtrand, Berlin, 1977, S. 45/46

Die Wohnungsangebote der Großsiedlungen sollten eine städtische Alternative zum Wohnen im Umland sein. Moderne Wohnungen, großzügige Freiflächen, ausreichende Spielplätze und eine Abschirmung vom Straßenverkehrslärm waren städtebauliche Konzepte, die in damaliger Sicht eine wünschenswerte Verbesserung des städtischen Wohnungsangebotes zum Ziel hatten.

2.5 Beiträge zur Innovation im Wohnungsbau

Experimentelle Ansätze in der Konzeption der Großsiedlung haben mit ihren Innovationen im Wohnungsbau befruchtend nachgewirkt. Der Bund hat schon frühzeitig im Rahmen seiner Demonstrativbaumaßnahmen große Siedlungen realisiert. Die nachfolgende Übersicht zeigt, daß jede 4. Wohnung in Großsiedlungen vom Bund im Rahmen einer Demonstrativbaumaßnahme gefördert wurde. Dabei wurde jeweils eine Mischung von Gebäudetypen nach Miete und Eigentum sowie nach der Baudichte und der Geschossigkeit angestrebt.

Die Vielzahl der Demonstrativbaumaßnahmen diente nicht nur der Entwicklung neuer Siedlungskonzepte sondern auch der Erprobung neuer Wohnformen und technischer Innovationen im Wohnungsbau. Viele Erfahrungen setzen Maßstäbe für den darauf folgenden Wohnungsbau.

Wohnungsbestände in Großsiedlungen, die zwischen 1958 und 1978 vom Bund als Demonstrativbaumaßnahmen gefördert wurden

Art der Siedlung	Wohneinheiten insgesamt	Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern	Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern mit ... Geschossen		
			2 bis 4	5 bis 9	10 u. m.
Selbständige Stadt oder Stadtteil [1]	81 638	*12,9 %*	*20,3 %*	*41,2 %*	*20,6 %*
Erweiterung eines Stadtteils oder einer bestehenden Wohnbebauung [1]	15 682	*10,8 %*	*35,7 %*	*40,6 %*	*12,9 %*
Weniger verdichtete Großsiedlungen mit mehr als 1 000 WE	53 474	*26,9 %*	*63,3 %*	*7,0 %*	*2,8 %*
Gesamt	150 794	*17,6 %*	*37,2 %*	*29,0 %*	*16,2 %*
		36 609	56 020	43 745	24 420

[1]) Siedlungen mit 500 und mehr Wohneinheiten, von denen mindestens ein Drittel in 5- und mehrgeschossigen Häusern liegt.

Quelle: Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau Nr. 01.053, (1976): Bundesförderungsprogramme. Studien und Modellvorhaben, Versuchs-, Vergleichs- und Demonstrativmaßnahmen.

Braune berichtet 1985 über die Ziele der Siedlung Hamburg Steilshoop: „Das sog. Durchwohnen, d. h. die zweiseitige Belichtung von Wohnraum und Eßplatz, häufig mit zwei Balkonen, wurde in Steilshoop soweit entwickelt, daß dieses Element danach gleichsam zum Standard der Wohnungsgrundrisse wurde. Der Gartenbezug der Erdgeschoßwohnung wurde ebenso eingeführt. Neue Grundrißtypen mit hoher Flexibilität wurden entwickelt. Die hier erreichte Qualität der einzelnen Wohnung war der Maßstab für alle Neubauten bis zu der Jahre später einsetzenden Diskussion um das kostensparende Bauen."

Innovationen wurden auch im sozialen Bereich realisiert. Sonderwohnformen für Alte oder Behinderte wurden in die normale Bebauung integriert, um die räumliche und soziale Isolation dieser Menschen zu bekämpfen. In Großsiedlungen wurden Gemeinschaftseinrichtungen, wie Räumlichkeiten für Feiern, Sauna, Werkräume, realisiert. Vielfach sind diese Einrichtungen zum Kristallisationspunkt eines regen sozialen Austauschs zwischen Bewohnern geworden.

Auch technische Innovationen konnten vielfach erst auf der Grundlage der Konzentration von Wohnungen in Großsiedlungen erprobt werden. Zu nennen sind zentrale Heizanlagen, Fernbeheizung, zentrale Müllabsauganlagen.

Innovationen bergen die Chance zum Mißerfolg in sich. Es wäre jedoch falsch, aus Mißerfolgen auf ein generelles Scheitern der Bauform der Großsiedlungen zu schließen. Vielmehr wird die heutige Überprüfung der Innovationen in Großsiedlungen Anlaß sein müssen, über weitere Entwicklungen im Sinne der ursprünglichen Zielsetzungen, so weit sie heute noch berechtigt sind, nachzudenken.

3. Wohnungspolitische Bedeutung von Großsiedlungen

3.1 Entstehungsbedingungen

Mit der Errichtung von Großsiedlungen war eine rasche Ausweitung des Wohnungsangebots geplant. Hintergrund war die große Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere in den Ballungsräumen. Bis zum erstmaligen Auftreten von Leerständen und Vermietungsschwierigkeiten im Jahr 1973 war die Wohnungspolitik von der Vorstellung eines erheblichen Angebotsdefizits geprägt. Noch Ende der 60er Jahre wurde von einem langfristigen Baubedarf von

400.000 bis 500.000 Wohnungen jährlich ausgegangen.

Zielsetzung der Wohnungspolitik war es, so schnell wie möglich finanziell erschwingliche Wohnungen mit gehobenem Standard zu bauen. Die Wohnungen sollten getrennt von den Arbeitsstätten im Grünen liegen, in einem gesunden Wohnumfeld mit guter Infrastruktur. Mit der neuen Form des massierten Wohnungsbaus am Standrand wollten die Großstädte zudem einer Verlagerung des Bevölkerungswachstums in das Umland entgegenwirken.

3.2 Der Wohnungsbestand in Großsiedlungen

Großsiedlungen haben derzeit eine erhebliche Bedeutung für die Wohnungsversorgung der Bevölkerung. In einer Untersuchung der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (BfLR), die erstmals einen quantitativen Überblick über den Wohnungsbestand in Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre bereitstellt, wurden 233 Großsiedlungen mit einer Größe von mindestens 500 Wohnungen in insgesamt 100 Städten des Bundesgebiets erfaßt.

Die Erhebung macht deutlich, daß neben spektakulären Einzelfällen von Großsiedlungen, in denen die öffentlich diskutierten Probleme kumulieren, eine Vielzahl von größeren und kleineren Siedlungen bestehen, die sich im Laufe der Zeit zu nachgefragten und beliebten Wohnquartieren entwickelt haben. Die besonders großen Wohnanlagen mit 5.000 und mehr Wohnungen, wie beispielsweise das Märkische Viertel in Berlin, Köln-Chorweiler oder Hamburg-Mümmelmannsberg sind nicht typisch für die Bauform der Großsiedlungen. Nur 14 von den 233 erfaßten Siedlungen hatten mehr als 5.000 Wohnungen. Allerdings entfallen auf diese Anlagen fast 30 % des Wohnungsbestandes in Großsiedlungen. Etwa 70 % der Siedlungen sind mit jeweils 500 bis 2.000 Wohnungen wesentlich kleiner. Diese kleineren Wohnanlagen umfassen etwa ein Drittel des gesamten Wohnungsbestandes von Großsiedlungen.

Insgesamt befinden sich etwa 500.000 bis 600.000 Wohnungen in Großsiedlungen. Dabei handelt es sich zu 80 % um öffentlich geförderte Mietwohnungen, zumeist im Eigentum von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Daneben bestehen in den Siedlungen — allerdings in geringerem Umfang — auch freifinanzierte Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen.

In einigen — eher als untypisch zu bezeichnenden — Großsiedlungen wurden die Wohnungen freifinanziert als Teileigentum in sog. Bauherrenmodellen errichtet.

So wurden beispielsweise in *Köln-Mechenich* zwischen 1972 und 1979 rd. 1.300 Wohnungen in einem hochgeschossigen Siedlungskomplex und in städtebaulich isolierter Lage erbaut, die heute unter anderem auch wegen dieser besonderen Finanzierungsform erhebliche Probleme aufwerfen. Wirtschaftliche Probleme bei den mehr als 600 Eigentümern und eine unzureichende Verwaltung der Wohnungen führten dazu, daß die notwendigen Instandhaltungen und baulichen Anpassungen an die Wohnansprüche der Nachfrage am Wohnungsmarkt nicht vorgenommen wurden. Heute steht ein Drittel dieser Wohnungen leer.

Entgegen weit verbreiteten Ansichten findet sich in den Siedlungen weder eine Überzahl an hochgeschossigen Gebäuden noch an besonders großen Wohnungen. Lediglich in den 14 größten Wohnanlagen sind Gebäude mit mehr als 12 Geschossen mit einem nennenswerten Anteil vertreten. Insgesamt überwiegen in den Siedlungen Gebäude mit bis zu 7 Geschossen.

Entsprechend dem Wohnungsschlüssel des öffentlich geförderten Wohnungsbaues befindet sich in den Großsiedlungen ein hoher Anteil von Wohnungen mit drei bis vier Räumen. Im Vergleich zum übrigen Sozialwohnungsbestand sind Wohnungen mit ein bis zwei Räumen mit einem Anteil von über 30 % deutlich überrepräsentiert.

Der Ausstattungsstandard der Wohnungen wird im allgemeinen als gut bewertet. Gemäß der Zielsetzung qualitativ hochwertigen und familiengerechten Wohnraum zu schaffen, sind die Wohnflächen häufig großzügig ausgefallen und liegen bei den Sozialwohnungen oft im Bereich der förderungswürdigen Obergrenzen von 90 m^2 oder auch darüber.

3.3 Bedeutung des Wohnungsangebots für die örtlichen Wohnungsmärkte

Die Wohnungsbestände in Großsiedlungen konzentrieren sich auf Großstädte. 84 % aller Wohnungen in Großsiedlungen befinden sich in den Oberzentren der Verdichtungsregionen und der Regionen mit Verdichtungsansätzen. In diesen Gebieten liegen auch die größeren Wohnanlagen: Fast alle Großsiedlungen mit mehr als 5.000 Wohnungen und zwei Drittel der Siedlungen mit 2.000 bis 5.000 Wohnungen sind in den Oberzentren der verdichteten Regionen.

Die Konzentration der Großsiedlungsbestände auf Großstädte führt dazu, daß sich nicht in allen Bundesländern gleichermaßen Großwohnanlagen befinden. In den Stadtstaaten und in den größeren Städten der übrigen Bundesländer liegen die größten Siedlungen, in Nordrhein-Westfalen die meisten. In Niedersachsen, Hessen und Rheinland-Pfalz überwiegen dagegen kleinere Siedlungen. In Schleswig-Holstein und im Saarland liegen die wenigsten Großsiedlungen.

Nach der Erhebung der BfLR befinden sich etwa 400.000 bis 450.000 öffentlich geförderte Mietwohnungen in den Großsiedlungen. Dies entspricht einem Anteil von knapp der Hälfte der von Mitte der 60er bis Mitte der 70er Jahre geförderten Sozialwohnungen bzw. von derzeit gut 10 % des gesamten Sozialwohnungsbestandes. In einzelnen Städten kann dieser Anteil wesentlich höher ausfallen. So liegt z. B. in Hamburg jede dritte Sozialmietwohnung in einer Großsiedlung. Aufgrund des absehbaren Auslaufens von Sozialbindungen bei den älteren Sozialwohnungen wird das Gewicht der Großsiedlungsbestände innerhalb des Sozialwohnungsbestands in den nächsten Jahren erheblich zunehmen.

Die wohnungspolitische Bedeutung dieser Wohnungsbestände zeigt sich auch darin, daß die Kommu-

nen weitgehende Mitspracherechte bei der Wohnungsbelegung haben. Dies gilt insbesondere für die Großsiedlungen mit 5.000 und mehr Wohnungen, in denen — nach der BfLR-Untersuchung — 55 % des Wohnungsbestandes einem kommunalen Belegungsrecht unterliegen.

3.4 Zukünftige Rahmenbedingungen für Großsiedlungen auf dem Wohnungsmarkt

Die Zukunftsperspektiven der Großsiedlungen in der Bundesrepublik Deutschland werden entscheidend von der absehbaren Wohnungsmarktentwicklung geprägt. Diese wird von den Wohnungsanbietern vielfach pessimistisch eingeschätzt. Die weitgehend entspannte Lage auf den Wohnungsmärkten, die deutliche Abschwächung der Mietsteigerungsraten sowie Wohnungsleerstände und der Zwang zu Mietnachlässen auf einzelnen Teilmärkten bilden die Grundlage für diese Einschätzung. Es wird befürchtet, daß die aktuelle Entwicklung sich weiter fortsetzt und in erster Linie zu wachsenden Vermietungsschwierigkeiten in Großwohnanlagen führen wird.

Die aktuelle Marktschwäche und negative Zukunftserwartungen hinsichtlich der Vermietbarkeit von Wohnungen haben bereits zu einem besonders stark ausgeprägten Rückgang der Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geführt. So lag 1986 das Niveau der Genehmigungen solcher Wohnungen um 32 Prozent niedriger als im Vorjahr, nachdem bereits 1985 ein Rückgang um fast 40 % zu verzeichnen war. Bei den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern war dagegen der Rückgang 1985 mit 13 % weit weniger stark ausgeprägt. 1986 konnte wieder ein leichter Nachfrageanstieg verzeichnet werden.

In der Entwicklung von 1987/88 zeichnet sich jedoch schon ein Umschwung ab. In den Großsiedlungen haben sich Wohnungsleerstände nahezu völlig abgebaut. Die Nachfrage nach Mietwohnungen hat zugenommen.

Zur realistischen Beurteilung der Marktperspektiven der Großsiedlungen muß zwischen zwei Entwicklungen unterschieden werden: Die allgemeine Wohnungsmarktentwicklung und die besonderen Gegebenheiten des Teilsegments Großwohnsiedlungen im Rahmen der allgemeinen Wohnungsmarktentwicklung.

a) Tendenzen der Wohnungsnachfrage

Befürchtungen einer auf mittlere bis längere Frist zu erwartenden „Sättigung" der Wohnungsnachfrage werden in erster Linie aus der absehbaren rückläufigen Bevölkerungsentwicklung hergeleitet. Die vorliegenden Modellrechnungen gehen von einem zunächst leichten Rückgang der Bevölkerung um ca. 500.000 bis zum Jahr 2000 aus. Danach wird mit einem beschleunigten Bevölkerungsrückgang in einer Größenordnung von 12 Mio. bis zum Jahr 2030 gerechnet.

Diese Rechnungen enthalten allerdings eine Reihe von Unsicherheiten, unter denen der Wanderungssaldo der Ausländer wohl das größte Gewicht hat. Es erscheint vorstellbar, daß es bei anhaltendem wirtschaftlichem Wachstum in der Bundesrepublik in Verbindung mit Fortschritten bei der Entwicklung eines europäischen Binnenmarktes zu einem verstärkten Zuzug von Arbeitnehmern aus den EG-Staaten in der Bundesrepublik kommen wird, so daß die Abnahme der Wohnbevölkerung im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland wesentlich moderater ausfallen könnte, als in den aktuellen Modellrechnungen unterstellt wird.

Hinzu kommt, daß für die Wohnungsmarktentwicklung die Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte weit entscheidender ist als die Bevölkerungsentwicklung. Vor allem aus altersstrukturellen Gründen wird trotz abnehmender Bevölkerung noch mit einer Zunahme der Zahl der privaten Haushalte um ca. 800.000 bis 1 Mio. bis zur Mitte der 90er Jahre gerechnet. Erst danach wird ein rückläufiger Trend erwartet. Auch dieser unterliegt den genannten Unsicherheiten der demographischen Modellrechnungen.

Diese Entwicklung geht einher mit bedeutsamen strukturellen Veränderungen in den Haushaltsgrößen. So werden vor allem die Zwei- und Dreipersonenhaushalte bis zum Jahr 2000 um rd. 900.000 zunehmen. Auch die Zahl der Einpersonenhaushalte wird um rd. 500.000 steigen, während die Zahl der großen Haushalte (5 und mehr Personen) um 700.000 sinken wird. Da kleine Haushalte einen relativ großen Wohnkonsum pro Kopf aufweisen, wird von dieser Entwicklung ein positiver Impuls auf die Wohnflächennachfrage ausgehen.

Diese Tendenz kann dadurch noch verstärkt werden, daß die Zahl der 30- bis 40jährigen Haushaltsvorstände noch bis zum Jahr 2000 zunehmen wird. Dies ist die Altersgrupe, in der am stärksten Wohneigentum gebildet wird. Eine steigende Wohneigentumsquote verstärkt ebenfalls die Wohnflächennachfrage, denn Eigentümer selbstgenutzter Wohnungen nutzen im Durchschnitt eine Fläche von ca 105 m^2, während Mietwohnungen im Durchschnitt ca. 68 m^2 groß sind.

Die nachgefragte Wohnfläche wird vor allem deshalb weiter zunehmen, weil mit wachsendem Realeinkommen die Wohnansprüche steigen. So ist der Stellenwert des Wohnens in der Präferenzskala der Haushalte in der Vergangenheit stetig gestiegen. Die Wohnfläche pro Person nahm von 15 m^2 im Jahre 1950 um durchschnittlich 0,5 m^2 pro Jahr auf heute rd. 34 m^2 zu. Pro Haushalt hat die Wohnfläche von 1972 bis 1978 von 75 m^2 auf 81 m^2, d. h. um rd. 1 m^2 jährlich, zugenommen. Sie ist seitdem wesentlich langsamer gestiegen.

Diese Verlangsamung in der Wohnflächennachfrage war vor allem Ergebnis der stagnierenden Realeinkommen und der allgemein ungünstigen Wirtschaftsentwicklung zu Beginn der 80er Jahre mit einem weiteren Anstieg der Arbeitslosigkeit. Diese Entwicklung hat sich grundlegend gewandelt. Die gesamtwirtschaftliche Produktion steigt. Gleichzeitig entwickeln die Realeinkommen sich deutlich positiv.

Mit der tendenziellen Fortsetzung des gegenwärtig zwar moderaten, aber stetigen Wirtschaftswachstums kann auch für die 90er Jahre gerechnet werden. Das bedeutet für die Wohnungsnachfrage: Bei steigenden Realeinkommen werden die Ansprüche an Wohnfläche und Wohnqualität weiter steigen.

b) Differenzierte Entwicklung auf den Wohnungsteilmärkten

Die vorstehende an durchschnittlichen Entwicklungslinien orientierte Darstellung bedarf der Differenzierung: Die Bevölkerungsentwicklung wird in den verschiedenen Regionen der Bundesrepublik Deutschland unterschiedlich verlaufen. Durch die Wanderungsbewegungen werden die Einflüsse der regional unterschiedlichen wirtschaftlichen Entwicklungen auf die Wohnungsnachfrage noch verstärkt.

Es können gleichzeitig in der einen Region Wohnungsleerstände, in der anderen aber Angebotsengpässe auftreten. Wirtschaftsschwache Räume können von anhaltender Schwäche der Nachfrage nach Mietwohnungen geprägt sein, zumal auch in diesen Regionen in Zukunft mit einem Fortgang des Neubaues von Eigentümerwohnungen zu rechnen ist.

Hinzu kommen Änderungen in der Struktur der Wohnungsnachfrage als Folge von Präferenzverschiebungen zwischen Wohnungen bestimmter Wohnlagen, Wohn- und Bauformen. Da das Angebot diesen Nachfrageverschiebungen nicht unmittelbar im erforderlichen Ausmaß folgen kann, wird die zukünftige Wohnungsmarktsituation von regional wie strukturell differenzierten Entwicklungsmustern geprägt sein. Ausweitungen der Gesamtansprüche an Wohnfläche und Wohnqualität lassen sich nur durch weitere Wohnungsbauinvestitionen befriedigen, solange sich die Einwohnerzahl nicht wesentlich verringert. Die Kosten dieser Investitionen werden wesentlich die Mietentwicklung bestimmen. Dies ist ein wichtiges Indiz gegen den oft befürchteten grundlegenden Mietenverfall und für die mögliche Erhaltung bzw. Erreichung der Wirtschaftlichkeit der Wohnungsbestände auch in Großsiedlungen.

c) Konsequenzen für den Teilmarkt der Wohnungen in Großsiedlungen

Die allgemeine Ausweitung der Wohnungsnachfrage wird auch positive Wirkungen für die Nachfrage nach Wohnungen in Großsiedlungen haben. Daneben können Angebotsverknappungen als Folge der wachsenden Nachfrage in anderen Teilmärkten einer Wohnungsmarktregion zu erhöhter Nachfrage nach Wohnungen in Großsiedlungen führen. Für einige Großsiedlungen besteht dagegen die Gefahr, daß Veränderungen in den Nachfragepräferenzen und regionale Wachstumsschwächen die Risiken der Wohnungsanbieter erhöhen.

In Zukunft wird der Wettbewerb für Anbieter von Wohnungen in Großsiedlungen je nach dem sich laufend verändernden Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage härter oder schwächer werden. Auf jeden Fall kommt es besonders darauf an, daß die Anbieter ihre spezifischen Positionen im Wettbewerb finden und die Vorteile ihres Angebots besonders herausstellen. „Marketing" wird daher gerade für die Anbieter von Wohnungen in Großsiedlungen in den nächsten Jahren zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Entscheidendes Kriterium für den Erfolg im Wettbewerb wird hier wie auch auf anderen Märkten das Verhältnis vom Preis zur Leistung sein. Damit hat der Anbieter im Wettbewerb grundsätzlich zwei Ansatzpunkte für seine Aktionen: Die Wohnqualität inklusive des von ihm selbst gestaltbaren Wohnumfeldes und die Anpassung über den Preis.

Soweit der Eigentümer durch zusätzliche Investitionen in Qualität und Ausstattung die Vermietbarkeit der Wohnungen nachhaltig verbessern kann, spricht vieles für eine entsprechende Strategie. In Einzelfällen werden Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen jedoch möglicherweise nicht zum gewünschten Erfolg führen, weil etwa an einem Standort gebaut wurde, der zum geforderten Preis nicht attraktiv genug ist. Es handelt sich dann um Investitionen, die die angestrebte Eigenkapitalverzinsung und Rendite nicht erwirtschaften können. Solange jedoch der Preis des Wohnens höher ist als die laufenden Aufwendungen einschließlich der Instandhaltungskosten, ist ein Angebot solcher Wohnungen zu reduzierten Mieten betriebswirtschaftlich sinnvoll und wohnungspolitisch erwünscht.

4. Allgemeine städtebauliche Entwicklungsansätze

4.1 Städtebauliche Maßnahmen

Selten ist ein Grund allein ausschlaggebend für städtebauliche Mängel und die schwache Konkurrenzfähigkeit einer Großsiedlung am Wohnungsmarkt. Vielmehr ist es in der Regel gleich eine Reihe von baulichen und städtebaulichen Unzulänglichkeiten, zu denen oftmals noch eine ungünstige Bewohnerstruktur und Mängel der Wohnungsverwaltung treten können. Ebenso vielfältig wie die Ursachen sind auch die erforderlichen Maßnahmen zur Behebung oder Minderung dieser Mängel.

Eine erfolgreiche Konzeption zur Verbesserung der Verhältnisse in derartigen Großsiedlungen sollte sich deshalb auf alle städtebaulichen, baulichen, sozialen und wohnungswirtschaftlichen Gegebenheiten erstrecken. Gefordert sind im Rahmen ihres Verantwortungsbereichs in erster Linie die Eigentümer, insbesondere die Wohnungsunternehmen, die öffentliche Hand, aber auch die Bewohner der Großsiedlungen. Gemeinde, Eigentümer und Bewohner müssen dabei kooperieren. Die Maßnahmen im öffentlichen Bereich sollen mit privaten Maßnahmen abgestimmt und vor allem von den Bewohnern mitgetragen werden. Allzu oft wurden in der Planung und beim Bau der Großsiedlungen Bewohnerwünsche vernachlässigt oder nachrangig behandelt. Darin sind eine Reihe der heute offensichtlichen Probleme begründet.

Die Komplexität der erforderlichen Maßnahmen und die Notwendigkeit eines aufeinander abgestimmten Vorgehens bei privaten und öffentlichen Maßnahmen (ganzheitlicher, umfassender Ansatz) begründen ein vornehmlich städtebauliches Handlungsfeld, ohne daß allein daraus zwangsläufig der Einsatz öffentlicher Mittel erforderlich wird.

Die Notwendigkeit städtebaulicher Verbesserungen betrifft in erheblichem Maße den öffentlichen Raum; i.d.R. geht es dabei nicht um einen durchgreifenden städtebaulichen Umbau. Denn die planerischen Grundsatzentscheidungen sind bereits gefallen; die Gestalt der Siedlungen ist in ihren Grundzügen kaum noch veränderbar. Vielfach besteht jedoch ein Erfordernis, Großsiedlungen besser in das Stadtgefüge einzubeziehen. Für viele Großsiedlungen ist eine isolierte Lage im Stadtraum kennzeichnend, die sie als „eigenständige Wohnsilos auf der grünen Wiese" erscheinen lassen. Die Anlage der Verkehrswege, Grünflächen und die landwirtschaftlich genutzten Flächen tragen dazu bei. Diese Isolierung muß durch eine Überprüfung und ggf. Korrektur der zugrundeliegenden städtebaulichen Gesamtkonzeption, durch städtebauliche Maßnahmen zur Einbindung in den zugehörigen Stadtteil und durch Gestaltung des städtebaulichen Umfeldes überwunden werden. Damit kann auch eine wirtschaftliche Basis für die erforderliche Infrastruktur gesichert werden. Dort, wo die besonders in der Anfangszeit der Großsiedlungen bestehenden Mängel der Infrastrukturausstattung noch nicht behoben worden sind oder sich ein Anpassungsbedarf ergeben hat, ist die Notwendigkeit eines aufeinander abgestimmten Vorgehens besonders groß.

Das am 1. Juli 1987 in Kraft getretene Baugesetzbuch ist auf die Bewältigung der notwendigen Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen Situation in Großsiedlungen ausgerichtet. Dies gilt insbesondere für die planungs-, bodenordnungs- und erschließungsrechtlichen Bestimmungen. Die Bestimmungen über die Beteiligung der Bürger an der städtebaulichen Planung und an städtebaulichen Maßnahmen wurden mit dem Gesetzbuch gestärkt.

Das Gesetz hat auch die bewährten Vorschriften über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fortentwickelt. Des weiteren wurde der Sozialplan als Instrument, mit dem die sich aus der Durchführung von Bebauungsplänen und städtebaulichen Maßnahmen ergebenden Nachteile für die betroffenen Bürger gemildert werden können, beibehalten und ausgebaut. Auch sind mit dem Baugesetzbuch eine Reihe von Erleichterungen bei der Bauleitplanung in diesem Zusammenhang hervorzuheben.

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat die Probleme der Großsiedlungen schon frühzeitig aufgegriffen und bereits seit 1983 im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus Modellvorhaben der Nachbesserung gefördert. Seitdem sind in 18 Siedlungen Problemanalysen erstellt worden und Verbesserungsmaßnahmen mit unterschiedlichen Problemstellungen, regionalen Bezügen und inhaltlichen Lösungsansätzen als Modellvorhaben durchgeführt, gefördert und begleitend untersucht worden. Dafür wurden bisher insgesamt 23,8 Mio. DM Bundesmittel eingesetzt. Die Maßnahmen sind im Ersten Teil unter Kapitel 4.1 Ziff. (9) aufgeführt. Sie wurden für diesen Bericht ausgewertet. Eine abschließende Querschnittsauswertung der Modellvorhaben ist in Auftrag gegeben worden. Von ihr werden vor allem Empfehlungen zu Durchführungsstrategien, Instrumentenanwendung, Finanzierung und Förderung erwartet.

Die bisherigen Ergebnisse zeigen schon jetzt, daß mit dem Städtebaurecht des Baugesetzbuchs die rechtlichen Voraussetzungen für die Verbesserung und Durchführung erforderlicher städtebaulicher Maßnahmen, insbesondere im Rahmen des Sanierungsrechts, gegeben sind.

Die schon frühen Erkenntnisse aus den Modellvorhaben haben 1985 dazu geführt, daß die Bundesregierung bei ihrer Erhöhung der Städtebauförderungsmittel für die Programmjahre 1986 und 1987 auf je 1 Mrd. DM auch auf die Möglichkeiten des Sanierungsrechts und der Städtebauförderung zur Lösung der Großsiedlungsprobleme hinweisen konnte. Das hat dazu geführt, daß in den Jahren 1986 bis 1988 insgesamt 11 Maßnahmen im Rahmen des Bund-Länder-Programms der Städtebauförderung mit Bundesfinanzhilfen gefördert werden konnten. Die Maßnahmen sind im Ersten Teil unter Kapitel 4.2 im einzelnen aufgeführt. Insgesamt wurden dafür bisher 17,0 Mio. DM Bundesmittel eingesetzt.

Voraussetzung für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln ist die Vorbereitung und Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung. Weitere Möglichkeiten des Einsatzes öffentlicher Mittel für den Städtebau bestehen daneben nur in landeseigenen Förderungsprogrammen. Darüber hinaus besteht z. B. in Bremen die Überlegung, im Rahmen eines eigenen Programms Maßnahmen der Verbesserung von Großsiedlungen zu fördern; ein solches Programm soll auf der Grundlage eines auf das ganze Land ausgerichteten Nachbesserungskonzepts aufgelegt werden.

Verbesserungsmaßnahmen in Großsiedlungen können als förmliche Sanierungsmaßnahmen im Sinne des § 136 des Baugesetzbuchs durchgeführt werden. Neben städtebaulichen Maßnahmen nach dem Allgemeinen Städtebaurecht können auch Sanierungsmaßnahmen nach dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuchs in Betracht kommen. Das städtebauliche Instrumentarium des Sanierungsrechts ist für den notwendigen ganzheitlichen Ansatz für die Vorbereitung, Durchführung, Organisation, Koordinierung und Finanzierung geeignet. Damit muß nicht notwendigerweise auch der Einsatz öffentlicher Förderungsmittel verbunden sein.

Das Boden- und Verfahrensrecht der Sanierung ist gerade im Baugesetzbuch vom Finanzierungs- und Förderungsrecht losgelöst und als Handlungsinstrument der Gemeinden gestärkt worden. Das Prinzip der vorbereitenden Untersuchungen, intensiver Betroffenenbeteiligung, Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger und der Durchführung notwendiger Ordnungsmaßnahmen durch die Gemeinde einerseits sowie der Durchführungs- und Finanzierungsverantwortung für Baumaßnahmen (hier Mo-

dernisierung, Instandsetzung) des Eigentümers andererseits entspricht den Erfahrungen und Notwendigkeiten bisheriger Verbesserungsmaßnahmen in Großsiedlungen.

Die GEWOS untersuchte 1986 im Auftrag des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau neben anderen städtebaulichen Aufgabenbereichen auch die Anforderungen, die im Rahmen der Verbesserung von Großsiedlungen an das Städtebaurecht und die Städtebauförderung zu stellen sind (vgl. Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Nr. 03.117). Danach war bei den laufenden Sanierungsmaßnahmen in Großsiedlungen jeweils der Tatbestand der Funktionsschwäche (§ 136 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuchs) ausschlaggebend, insbesondere hinsichtlich der infrastrukturellen Erschließung und der Ausstattung mit Grünflächen und Anlagen des Gemeinbedarfs. Weniger entscheidend war die mangelnde Funktionsfähigkeit in bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr. Hier hat sich vielmehr gezeigt, daß die Verkehrssituation hinsichtlich der Ausstattung mit Stellplätzen und der geringen Belastung durch Verkehrsimmissionen häufig sogar gut war. Dies schließt jedoch nicht aus, daß in einzelnen Fällen die Gestaltung der Stellplätze oder die Beseitigung von Gefahrenpunkten des Verkehrs als städtebauliche Maßnahme Bestandteil einer Sanierung sein kann.

Neben der Funktionsschwächensanierung kennt das Sanierungsrecht des Baugesetzbuchs auch Mißstände im Bereich der Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 des Baugesetzbuchs). Inwieweit diese Tatbestände, die regelmäßig zu Objektsanierungen führen, in Großsiedlungen vorliegen, wird in der laufenden Querschnittsauswertung aller Modellvorhaben weiter untersucht. In der Regel ist davon auszugehen, daß Mißstände in den Wohnverhältnissen, d. h. in den Wohnungen selbst, nicht vorliegen, da gerade die Bauform der Großsiedlungen als Alternative zu den seinerzeit schlechten Wohnbedingungen in den innerstädtischen Altbaugebieten gesehen und gebaut wurden.

Der städtebauliche Ansatz verbindet die notwendigen Maßnahmen im privaten und im öffentlichen Verantwortungsbereich. Dabei sind folgende Problemkreise zu bedenken:

1. Städtebauliche Ein- und Anbindung in gesamtstädtischen Zusammenhängen und Entwickungskonzepten.
2. Gebietsbezogene infrastrukturelle Ausstattung (z. B. Versorgungs-, Gemeinbedarfseinrichtungen, Erschließungsnetz, öffentliche Grün- und Erholungsanlagen).
3. Quartiers- oder gebäudebezogenes Wohnumfeld im öffentlichen und halböffentlichen Bereich.
4. Unmittelbar gebäudebezogenes Wohnumfeld (z. B. Mietergärten, Spielplätze, Gebäudebegrünung, Hauseingangsbereiche, Müllplätze).
5. Gebäudebezogene Modernisierung, Instandsetzung, Bauschädenbeseitigung, Funktionsverbesserung (wie z. B. Eingangsbereiche, Flure, Gemeinschaftsräume).
6. Wohnungsbezogene Modernisierung und Instandsetzung sowie wohnungs-/gebäudebezogene Instandhaltung.

Diese Aufgaben- und Verantwortungsbereiche müssen für jede Siedlung eingehend untersucht und in ihrer Durchführungs- und Finanzierungsverantwortung abgegrenzt werden.

4.2 Anbindung an die vorhandene Bebauung

Der *Standort* vieler Siedlungen im Stadtgefüge ist durch eine periphere Lage gekennzeichnet. Häufig wird die räumliche Isolierung noch dadurch betont, daß Verkehrswege, landwirtschaftliche Flächen oder Grünanlagen das Gebiet vom übrigen Siedlungsgebiet abtrennen.

Die Wohnsiedlung *Sahlkamp-Holzwiesen* in Hannover-Vahrenheide liegt nur vier Kilometer (Luftlinie) nördlich vom Stadtzentrum Hannover. Jedoch trennen mehrere Barrieren, insbesondere der von Ost nach West verlaufende Mittellandkanal die Stadtteile Sahlkamp/Vahrenheide von den zentrumsnahen Stadtteilen. Das Wohngebiet wird von zwei stark befahrenen Straßen begrenzt, im Süden und Norden trennen Grünanlagen das Wohngebiet von der übrigen Bebauung.

Die städtebauliche Situation, eine Konsequenz aus der Tatsache, daß Großsiedlungen häufig städtebauliche Erweiterungsmaßnahmen waren, erfordert ein übergreifendes Entwicklungskonzept. Es genügt nicht, Maßnahmen auf die Siedlung selber zu beschränken, wie dies bei baulichen Änderungen am Gebäude, Umgestaltungen im Wohnumfeld und dergleichen der Fall ist. Damit würde ein fundamentaler Fehler wiederholt, der aus der Planungs- und Realisierungsphase vieler Großsiedlungen bis zum heutigen Tag zu den Entwicklungsschwierigkeiten dieser Gebiete beiträgt: Die ungenügende bauliche und soziale Einbindung dieser Gebiete in ihre städtische Umgebung. Isolation — gerade auch als visuell wahrnehmbares Merkmal — ist jedoch die Grundlage für den schon erwähnten Prozeß der „Etikettierung", d. h. der Zuschreibung negativer Eigenschaften zu einem vordergründig als geschlossen wahrnehmbaren Siedlungskomplex.

Eine Konsequenz aus diesem städtebaulichen Mangel wurde bei den Verbesserungsmaßnahmen der Großsiedlung „Grohner Düne" in Bremen Vegesack gezogen. Es handelt sich um eine kompakte Hochhausbebauung am Rande des im Bund-Länder-Programm geförderten Sanierungsgebietes Vegesack. Die Siedlung drohte für die Wohnungsnachfrage zunehmend unattraktiv zu werden und wies erhebliche Leerstände auf. Neben den gebietsinternen Mängeln wurde das Gebiet durch eine Bahnhofanlage und eine verkehrsreiche Kreuzung vom umgebenden Stadtteil abgeschnitten. Der Zugang zu den Geschäften, Dienstleistungsangeboten und Infrastrukturangeboten, die in vorzüglichem Maße im Stadtteil Vegesack vorhanden sind, wurde somit erschwert.

Neben den Maßnahmen des Eigentümers im Wohngebiet selber wurde daher von der Stadt eine Konzeption zur verbesserten Einbindung des Wohngebietes in den Stadtteil Vegesack entwickelt. Sie beinhaltet folgende Punkte:

- Rückbau eines verkehrsreichen Kreuzungsbereichs zur Erleichterung der fußläufigen Verbindung des angrenzenden Stadtteilzentrums;
- Erweiterung der Wohnbebauung in fußläufige Entfernung zur Siedlung auf einem ehemaligen Kirchengelände;
- Neubau einer Kirche;
- Ausbau eines Marktplatzes in der Siedlung als Quartiersplatz für das Stadtgebiet.

4.3 Abriß und Rückbau

Die prägende Kraft vieler Großsiedlungen für das Stadtbild führt zwangsläufig zu Überlegungen zur zukünftigen, äußerlichen Gestaltung der Siedlungen. Spektakuläre Beispiele aus dem Ausland wurden unter dem Eindruck ansteigender Leerstände herangezogen, um auch hierzulande den Abriß ganzer Siedlungen — oder zumindestens einzelner Gebäude und die Reduzierung der Gebäudehöhe durch Demontage als Rückbau zu fordern.

Das international bekannteste Beispiel für den Abriß eines gesamten Wohngebietes ist das *Pruitt-Igoe-Projekt,* das mit 2.740 Wohneinheiten 1957 in St. Louis, USA, erbaut wurde. Es erhielt verschiedene Architekturpreise, die es jedoch nicht verhindern konnten, daß die Leerstandsrate niemals unterhalb von 25 % sank, zum Schluß bei 85 % angelangt war. Nachdem verschiedene Heilungsversuche keinen Erfolg hatten, wurde das 12-geschossige Projekt schließlich für 60 Millionen Dollar rd. 20 Jahre nach seiner Erbauung in die Luft gesprengt. Die Bilder der zusammenfallenden Gebäude gingen um die Welt und dienen noch heute den Befürwortern des Abrisses von Hochhäusern und Großsiedlungen als Beispiel.

In der *Siedlung Les Minguettes* an der Peripherie von Lion wurde insgesamt 7 Punkthochhäuser durch Sprengung beseitigt, deren Vermietbarkeit über Jahre nicht mehr möglich gewesen ist.

Beiden Beispielen ist gemeinsam, daß nicht zwingend die städtebauliche oder architektonische Gestaltung für die wachsende Unvermietbarkeit verantwortlich zu machen sind. Vielmehr führte die Belegung dazu, daß die Gebiete frühzeitig zu sozialen Brennpunkten wurden. Soweit Familien aus den Gebieten wegzogen, waren die Wohnungen nicht mehr mit besser angesehenen Haushalten nachzubesetzen. Ein sozialer Aufstieg der Gebiete schien nicht mehr möglich.

Nicht die Beseitigung sondern der Umbau der Gebäude und die Wiederverwendung der Bauteile wird in einigen anderen, gleichfalls international bekannten Projekten verfolgt.

Der *Stadtteil Lövgärdet* ist ein Teil der Satellitenstadt Angered, etwa 15 km vom Stadtzentrum Göteborgs entfernt. Noch während der Bauzeit kam es 1970 zu einem starken Konjunktureinbruch, so daß die Nachfrage nach größeren Geschoßwohnungen rapide zurück ging. Stadtstrukturelle Mängel gemeinsam mit einer sozial ungünstigen Bevölkerungsstruktur und veränderten Wohnpräferenzen führten dazu, daß eine Vermietung kaum noch möglich war. Die Stadt Göteborg entschloß sich daher gemeinsam mit dem Eigentümer zur Demontage der 7-geschossigen Gebäude.

Aufgrund des verwendeten Baumaterials konnten die Wohnblocks bis auf zwei Geschosse demontiert, mit Satteldach versehen und zu Reihenhäusern umgebaut werden. Die Hälfte der Punkthochhäuser wurde vollständig demontiert. Mit den demontierten Tafeln wurde ein Wohnblock in der Innenstadt errichtet und außen mit Ziegeln verkleidet. Mit einem weiteren Teil der demontierten Tafeln wurden Reihenhäuser gebaut. Ein dritter Teil der demontierten Tafeln wurde nach Nah-Ost exportiert und dort zu verdichteten, möglichst den landesüblichen Gewohnheiten entgegenkommenden Flachbausiedlungen montiert. Zusammen mit den Tafeln wurden auch die Lizenzen und die inzwischen überzählig gewordenen Fertigteilfabriken an diese Länder mitverkauft (vgl. auch Kap. 12.1 Buchstabe c).

Abriß, Rückbau und Recycling von Gebäudeteilen werden in der öffentlichen Diskussion immer wieder an den gleichen, spektakulären Beispielen verdeutlicht. Betrachtet man jedoch — auch international — die Gesamtheit der städtebaulichen Maßnahmen in Großsiedlungen, dann nehmen diese Maßnahmen eine verschwindend geringe Bedeutung an. Sie fanden jeweils unter dem Druck extremer finanzieller Verluste statt, die die hohen Kosten rechtfertigten.

Beispielsweise berechnet der Beigeordnete der Stadt Duisburg, Uwe Steckert, schon alleine für die Rückzahlung der öffentlichen Darlehen, sonstiger Kredite und für den Verlust an Eigenkapital 1986 rd. 87.000,— DM je Wohneinheit bzw. 1.225,— DM je m² Wohnfläche. Zusätzlich mit den Abrißkosten ergeben sich Gesamtaufwendungen für die Wertvernichtung und die Umbaukosten von 127.000,— DM je Wohneinheit bzw. 1.790,— DM je m² Wohnfläche. Daran wird deutlich, daß der Abbau von Großsiedlungen kaum finanzierbar ist.

Auch bei einer teilweisen Demontage der Gebäude sieht die Rechnung nicht viel günstiger aus. Für den Abbau von 6 Geschossen eines 13-geschossigen Fertigteilgebäudes werden in einer Untersuchung des Instituts für Bauwirtschaft und Baubetrieb der TU Braunschweig 1987 ca. 200,— DM je m² demontierter Geschoßfläche ermittelt.

Hinter diesem Wert verbergen sich enorme Kostenschwankungen — je nach verwendetem Bausystem. Die Kosten für rückzahlungsfällige Darlehen und Verlust von Eigenkapital sind in der genannten Summe nicht enthalten.

Abriß und Rückbau von Wohngebieten müssen als städtebauliche Maßnahme in Großsiedlungen also auf absehbare Zeit zu den Ausnahmen gerechnet werden. Allenfalls der Abriß einzelner wirtschaftlich nicht mehr unterhaltbarer Gebäude kann nicht ausgeschlossen werden. Die Regel werden dagegen Maßnahmen sein, durch welche unterlassene Instandhaltungen und Modernisierungen nachgeholt und städtebauliche Nachteile ausgeglichen werden.

4.4 Verbesserung des Stadtbildes

Verbesserungen des Stadtbildes sind auf vielfältige Weise möglich. Instandsetzungen und eine neue Farbfassung der Fassade ist eine konventionelle Lösung, die in den meisten Großsiedlungen zum Repertoire der Eigentümer gehören. Sie können vorteilhaft zugunsten eines veränderten Erscheinungsbildes der Gebäude, aber auch für technische Verbesserungen, wie Maßnahmen der Wärmedämmung, genutzt werden.

Im *Märkischen Viertel in Berlin* wurde als Startschuß und Teil umfangreicher Verbesserungsmaßnahmen an Gebäude und im Wohnumfeld der ca. 1 km lange und bis zu 18-geschossig hoch gebaute Gebäudekomplex des Architekten Gagès mit einem hellen, champagner-

farbenen Anstrich versehen. In der Bevölkerung, insbesondere bei den unmittelbar betroffenen Bewohnern des Gebäudes, fand diese Maßnahme erheblichen Anklang, da vorher immer über das heruntergekommene Erscheinungsbild des an exponierter Lage stehenden Gebäudes geklagt wurde.

Die Fassade des benachbarten Gebäudes des Architekten Ludwig Leo erhält gleichfalls eine neue Gestaltung. Dies wird kombiniert mit Maßnahmen zur Wärmedämmung, da durch die Feuchtigkeitseintragungen die ursprünglichen Dämmeigenschaften der Fassadenelemente verlorengegangen sind. Feuchtigkeitsschäden im Isoliermaterial der Fassadenelemente sind schon mehrfach bekannt geworden. Sie tragen zu Mehrkosten in der Gebäudeheizung bei. Die Maßnahme hat einen innovatorischen Charakter, da wirkungsvolle Abhilfemaßnahmen noch nicht erprobt sind.

Raumform und Raumwirkung können unter wissenschaftlichen, funktionalen oder künstlerischen Gesichtspunkten beurteilt werden. Allzu häufig stand bei den berühmten Projekten der Großsiedlungen, dem *Märkischen Viertel,* der *Gropius-Stadt, Köln-Chorweiler,* die Form des Kunstwerkes, die gesamtstädtische Skulptur im Vordergrund. Funktionalität war damit nicht immer gewährleistet.

Der zentrale Bereich des Einkaufens, der Dienstleistungen, der Kommunikation ist nach Geschäftsschluß tot. Symbolhafte Beziehungen zwischen Teilen der Siedlungen, manifestiert in Wegen, Straßen, Perspektiven, vermitteln sich nicht zwangsläufig den Bewohnern und werden von diesen nicht als besondere Vorzüge der Siedlung angesehen. Lag hier die Kunst „schief" oder wohnt hier der „falsche" Mensch? Hier besteht städtebaulicher Gestaltungsbedarf, der erlebbare Räume, erlebbare funktionale Beziehungen in der städtischen Gestalt der Siedlungen zum Ziel hat.

Die Großsiedlung *„Auf der Horst" in Hannover Garbsen* hat kein funktionsfähiges Zentrum mit einer entsprechenden Kombination von Kommunikation, Unterhaltung, Dienstleistung und Einkaufsmöglichkeiten. Das vorhandene Ladenzentrum zeigt Verfallserscheinungen. Ein Platz in der Mitte erweist sich als zu große, unüberschaubare, wenig gestaltete Fläche. Der tangential am Platz entlangführenden Hauptfußgängerverbindung fehlt es an abwechslungsreicher Grüngestaltung. Die gerade Führung des Weges lädt kaum zum Verweilen ein.

Das Nutzungskonzept der Niedersächsische Landesentwicklungsgesellschaft — Nileg —, das aufgrund der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 4 des früheren Städtebauförderungsgesetzes entwickelt wurde, schlägt eine Nutzung von Teilen des Ladenzentrums für Kultur, Freizeit und Dienstleistung vor. Ein Abriß der bereits leerstehen Läden und Neubauten für andere Nutzungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur soll in einer neuen Nord-Süd-Achse eine Verbindung zwischen den Straßenabgrenzungen im Süden und im Norden schaffen. Der Stadtteil „Auf der Horst" würde eine neue funktionale und städtebauliche Mitte als Siedlungsschwerpunkt erhalten.

4.5 Verbesserung der ökologischen Funktionen und des Kleinklimas

Es war eines der Ziele der hochgeschossigen und verdichteten Bebauung, zusammenhängende *Freiflächen* für eine verbesserte Lebensqualität der Bewohner in diesen Gebieten zu gewinnen. Die Verminderung der bebauten Fläche durch Stapelung der Wohnungen erlaubte es, Wohnbauland einzusparen ohne daß dies zu Lasten der Freiflächen ging. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen der Bauordnung ist bei einer höhergeschossigen Bebauung ab 5 Geschosse nur noch eine marginale weitere Einsparung von Wohnbauland möglich, da der Bedarf an Freiflächen und PKW-Stellplätzen nicht weiter reduzierbar ist. Eine Querschnittsuntersuchung von 21 Demonstrativbaumaßnahmen belegt dies:

Verfügbare Fläche je Wohnung auf Baugrundstükken von Wohngebäuden unterschiedlicher Geschoßzahl in 21 ausgewählten Demonstrativbauvorhaben

Anzahl der Geschosse	Freifläche je Wohnung m²	Stellplatzfläche je Wohnung m²	Wohnbauland je Wohnung m²
1 bis 2	250	25	380
2 bis 4	91	14	130
5 bis 9	57	16	84
10 und mehr	57	14	70

Quelle: Schriftenreihe des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau Nr. 01.067, S. 19, eigene Berechnungen

Aufgrund der hohen Anzahl der Wohnungen ergibt sich trotz der geringeren Freifläche je Wohnung insgesamt ein hoher Grünflächenanteil am Baugebiet. Dieser beträgt z. B. im Gebiet Osterholz-Tenever 22 %, in *Hamburg-Steilshoop* 29 %, in *Heidelberg-Emmertsgrund* 26 %. Alle drei Gebiete weisen eine GFZ zwischen 1.0 und 2.2 auf.

Verglichen mit Einfamilienhausgebieten wird die Vielzahl kleiner, privater Grünflächen durch große, zusammenhängende und für die Öffentlichkeit zugängliche Grünflächen ersetzt. Kritik wird daher weniger an einem Mangel an Grünflächen geäußert sondern mehr an ihrer Gestaltung.

Dieser Nachteil scheint jedoch erst in neuerer Zeit sowohl von den Fachexperten wie auch von den Bewohnern bewußt empfunden zu werden. Die Gestaltung und Benutzbarkeit der Freiflächen wird in älteren Untersuchungen, etwa Anfang der 70er Jahre, selten als Mangel thematisiert.

Die ökologischen Funktionen der Siedlungen für das städtische Klima und die ökologischen Funktionen der Freiflächen innerhalb der Siedlungen sind bisher wenig beachtet worden. Die hochgeschossigen Baumassen der Großsiedlungen können je nach Standort, Gestalt und Ausrichtung erhebliche Einflüsse auf den Luftaustausch in städtischen Gebieten nehmen. Standorte in Frischluftschneisen können den Zufluß abgekühlter und gereinigter Luft aus umgebenden Höhenzügen und Waldgebieten verhindern. Die hohen Baukörper bremsen die Windgeschwindigkeit im bodennahen Bereich und tragen an klimatisch ungünstigen Standorten dazu bei, daß innerstädtische Gebiete eine höhere Lufttemperatur bei geringer Luft-

feuchtigkeit aufweisen. Der Luftaustausch wird vermindert, so daß Schadstoffe der Luft mit verminderter Geschwindigkeit abtransportiert werden.

Die angesprochenen kleinklimatischen Bedingungen sind jedoch bisher weder ausreichend untersucht worden noch sind sie Anlaß für Verbesserungsmaßnahmen in Großsiedlungen. Die niedrige Bedeutung klimaorientierter Maßnahmen steht zu den erheblichen Auswirkungen im Widerspruch, welche diese Faktoren auf die Benutzbarkeit der Freiräume ausüben können. Die Größe der Rasenflächen und die Windverhältnisse — bedingt durch die Strömungsverhältnisse an den Baukörpern — wirken sich nachteilig aus. Liegt eine Großsiedlung in der Nachbarschaft von schadstoffemittierenden Industriebetrieben, wird sie aufgrund ihrer Freiflächen und Baustruktur besonders belastet. Dies wird z. B. in Untersuchungen über die *Wohnstadt Waldau* in Kassel belegt:

> Die Wohnstadt *Waldau in Kassel* wird sowohl im Süden wie auch im Norden durch Industriebetriebe umgeben, die Schwefeldyoxid emittieren. Durch die riesigen Rasenflächen der Großsiedlung entstehen Kaltluftflächen, auf denen die aus den benachbarten Industriebetrieben aufsteigenden Schadstoffe ausfällen. Die ohnehin starke Immissionsbelastung durch das Gewerbe wird noch verstärkt.
>
> Auf der anderen Seite ist die Nutzungsmöglichkeit der Freiflächen durch Winde mit einer durchschnittlichen Geschwindigkeit zwischen 2,3 und 4,0 Metern/Sekunde beeinträchtigt. Nutzungsmöglichkeiten der Freiflächen sind schon ab 2,0 Metern/Sekunde eingeschränkt, Windgeschwindigkeiten ab 3,0 bzw. 3,5 Metern je Sekunde werden als unangenehm empfunden. Starke Böen werden vor allem in den Innenbereichen solcher Blöcke gemessen, wo sich keine windbremsende Bepflanzung befindet.

Straßenbepflanzungen und windgeschützte Blockinnenbereiche für „ruhige Nutzungen" sind als Maßnahmen für die Beseitigung solcher Beeinträchtigungen vorzuschlagen. Um die Düseneffekte der Lücken zwischen Baukörpern zu verringern, können Gebäudelücken beispielsweise durch bepflanzte Gerüste geschlossen werden. Eine völlige Beseitigung der Durchlüftung des Wohngebietes ist jedoch nicht wünschenswert, damit der notwendige Luftaustausch erhalten bleibt.

4.6 Mischung der Wohnfunktion mit Gewerbe

a) Verminderung einseitiger Nutzung durch Wohnen

Erscheinungsbild und innere Struktur der Großsiedlungen sind Ausdruck eines städtebaulichen Leitbildes, das eine räumliche Trennung der Funktionen Wohnung, Arbeit, Erholung und Verkehr vorsah. Unter dem Eindruck der städtebaulichen Mißstände in den durchmischten Industrie- und Wohngebieten der Städte des 19. Jahrhunderts ist diese Forderung verständlich. Ihre Umsetzung in die städtebauliche Wirklichkeit der Neuzeit, die nicht nur auf planerisches Handeln, sondern vor allem auch auf die wirtschaftliche und soziale Eigendynamik des Suburbanisierungsprozesses zurückzuführen ist, hat jedoch zu einer wachsenden Kritik und zu Leitbildkorrekturen geführt.

Bereits Ende der 60er Jahre wurde die Vielfalt und Mischung städtischer Funktionen in Innenstädten und Altbauquartieren als ein städtebauliches Qualitätsmerkmal erkannt. Für viele der bereits realisierten Großsiedlungen kam diese Erkenntnis jedoch zu spät.

Schon in den Untersuchungen, die seit Anfang der 70er Jahre zu zahlreichen Neubausiedlungen erstellt wurden, ist neben dem Mangel an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen auch die Monofunktionalität kritisiert worden. Dies wurde mit dem Begriff der sogenannten „Schlafstadt" bezeichnet. Diese Kritik schlug sich auch in empirischen Untersuchungsergebnissen nieder. So wurde u. a. von den neueingezogenen Bewohnern die Länge der Arbeitswege beklagt oder der Mangel an städtischem Leben im allgemeinen und an Versorgungseinrichtungen im Besonderen.

Eine Reaktion auf diese und andere Mängel war nicht nur, daß sehr bald die größeren Neubausiedlungen mit vollständigen Versorgungszentren ausgestattet wurden (z. B. *Frankfurt Nord-West-Stadt, München-Neuperlach),* sondern auch, daß zur Wiederherstellung eines Zusammenhanges zwischen den Funktionen Wohnen und Arbeiten Gewerbegebiete in unmittelbare Nachbarschaft zu Neubausiedlungen geplant und realisiert worden sind *(Hamburg-Steilshoop, Hamburg-Mümmelmannsberg, Köln-Chorweiler* u. a.). In Einzelfällen wurde auch versucht, von Anfang an Gewerbebetriebe in Großsiedlungsbereiche zu integrieren.

> Ein Beispiel dafür ist die Siedlung *Ettlingen-Neuwiesenreben.* Das Gebiet ist insgesamt ca. 200 ha groß. Der Hochhauskernbereich hat eine Größe von 27 ha. Im Gebiet wohnen ca. 5.000 Bewohner in ca. 1.800 Wohneinheiten. Von Anfang an war Neuwiesenreben als gemischt genutzter Stadtteil geplant und gebaut worden, in dem Wohnungen und Gewerberäume untergebracht sind. Die gewerbliche Nutzung läßt sich wie folgt differenzieren:
>
> - Drei kleine Handwerksbetriebe (Glaserei, Schreinerei, Autosattlerei) am Rande des Gebietes;
> - ein Einkaufszentrum im Kern des Gebietes mit zehn Ladengeschäften des täglichen Bedarfs;
> - ein regional tätiges Siedlungsunternehmen (Geschäftsstelle Ettlingen der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH — LSG) mit ca. 30 Beschäftigten.

Sowohl die Vermietungs- und Leerstandsprobleme als auch die zunehmende Konzentration von Erwerbslosen in vielen Großsiedlungen haben zu der Überlegung geführt, ob durch die Ansiedlung von Arbeitsplätzen Probleme der Arbeitslosigkeit, der Monofunktionalität, Mängel der Versorgung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Vermietungsprobleme einzelner Wohnungen durch *die Umnutzung als Büro- oder Gewerbeflächen* gleichermaßen zu lösen sind. Die Konzentration der Haushalte läßt es denkbar erscheinen, daß z. B. Dienstleistungen unmittelbar im Wohngebäude eine gute Nachfrage finden. Wohnverträgliches Gewerbe könnte schwer vermietbare Wohnlagen als akzeptable, vielleicht sogar attraktive Produktionsstandorte nutzen.

Unabhängig davon, wie weit es gelingt, in Großsiedlungen Arbeitsplätze direkt für die dort Wohnenden zu schaffen und damit einen funktionalen Zusammenhang zwischen Wohnen und Arbeiten zu erreichen, ist eine Nutzungsmischung auch dann eine Qualitätsverbesserung, wenn die Arbeitsplätze dort von einpendelnden Arbeitskräften genutzt werden. Arbeitsplätze stellen generell einen Beitrag zur Erhöhung der Vielfalt und Lebendigkeit des Siedlungsalltages dar.

Ziele einer stärkeren Nutzungsmischung in Großsiedlungen können sein:

— die Stärkung der Integration von Wohnen und Arbeiten,

— die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen,

— die Erhöhung der Nutzungsvielfalt und damit die Verbesserung der Ausnutzung von Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen,

— die Sicherung der sozialen Versorgung,

— die Verbesserung von Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen; verbesserte Angebote des Handwerks.

Zur Funktionsmischung von Wohnen und Arbeiten in Großsiedlungen bedarf es eines Konzeptes, das durch Integration von planerischen, sozialen und investiven Maßnahmen im Rahmen der Nachbesserung zu einer stärkeren Ansiedlung von Arbeitsplätzen führt.

b) Integration von Gewerbe

Der Erfolg solcher Umnutzungsstrategien ist in erster Linie von der *Standortnachfrage und den Standortbedürfnissen* der in Frage kommenden Gewerbebetriebe abhängig. Großsiedlungen werden in der Konkurrenz mit anderen Standorten um Gewerbe nur dann Erfolg haben, wenn sie entweder Preisvorteile oder andere Vorteile, z. B. im Arbeitskräfteangebot, in der Flächen- bzw. Raumverfügbarkeit oder in der Erreichbarkeit, vorweisen können.

Die objektiven und materiellen Hindernisse einer solchen Umnutzung sind aus der bisherigen Planungspraxis bekannt. Sie beziehen sich in der Regel nicht auf die Mischung von Funktionen an sich, da störendes Gewerbe für die Einlagerung in die Wohngebiete nicht in Frage kommt.

Hindernisse ergeben sich dagegen aus den Zwängen der zum Teil ganz erheblich unterschiedlichen Anforderungen von Wohn- und Gewerbenutzungen an Konstruktion und Größendimension der Gebäude, an das Umfeld und die infrastrukturelle Ausstattung.

Die Chance für Nutzungsmischung erhöht sich damit dort, wo gewerbliche Nutzungen keine oder nur geringe Emissionen und nur eine geringe durch Arbeitskräfte und Materialtransport bedingte Verkehrsbelastung erzeugen, keine wesentlich anderen Anforderungen an das Gebäude und das Wohnumfeld stellen und von der Größenordnung und der Gestaltung her integrierbar sind. Genannt werden in diesem Zusammenhang z. B. Büronutzungen kleinerer Dienstleistungsbetriebe, dezentrale Betriebsteile (sog. „back offices") oder Verwaltungs-, Forschungs-, Produktions- und Reparaturbetriebe des sogenannten „white collar"-Bereiches (Elektronik u. ä.).

Unter diesen Gesichtspunkten stellt sich die Frage, ob es im gewerblichen Bereich Entwicklungen gibt, die die „Affinität" zwischen Wohn- und bestimmten gewerblichen Nutzungen erhöhen.

Der aktuelle wirtschaftsstrukturelle und technische Wandel (Entwicklung der Mikroelektronik, neue Informations- und Kommunikationstechniken, Entwicklung von sogenannten weißen Industrien und Tertiärisierungstendenzen) und seine Auswirkungen auf den Arbeitsbereich fördert in der Tat die Integrierbarkeit von Wohnen und Arbeiten. Dies wird durch emissionsärmere Produktionsweisen, die Tendenz zu kleineren Betriebseinheiten, die Erhöhung des Anteils von Büroarbeitsplätzen im produzierenden Sektor, das Wachstum im Bereich der sonstigen Dienstleistungen und Veränderungen in den Standortanforderungen von Unternehmen, die eine Verlagerung an den Stadtrand für viele Branchen vorstellbar erscheinen lassen, ermöglicht.

In vielen Städten treten immer stärker kleinere Betriebe als Nachfrager nach städtischen Gewerbeflächen auf. In Hamburg sank z. B. bei der städtischen Vergabe von Gewerbeflächen die durchschnittliche Quadratmeterzahl pro Betrieb von 8.933 m^2 im Jahre 1968 auf 3.283 m^2 im Jahre 1983. In diesen Durchschnittszahlen sind einige größere und zahlreiche kleine Betriebe enthalten, deren Flächen unter 2.000 m^2 liegen. Der Trend zu immer kleineren Betrieben auf tendenziell kleineren Flächen wird auch durch Forschungsergebnisse in anderen Städten bestätigt.

Im Rahmen eines Forschungsprojektes über Mietgewerbe in privaten Gewerbehöfen in *Hamburg* wurden schon nach einer nicht flächendeckenden Bestandsaufnahme ca. 100 Gewerbehöfe mit durchschnittlich 20 Betrieben ermittelt, die zwischen 100 und 400 m^2 Geschoßflächen nutzen. Viele dieser Betriebe, die sogar Obergeschosse nutzen und mindestens zur Hälfte dem tertiären Sektor angehören, sind in Objekten untergebracht, deren Existenz durch Umnutzung oder Stadterneuerungsmaßnahmen gefährdet ist.

Im Hinblick auf die Branchenzugehörigkeit potentieller Nutzer lassen sich vor allem Betriebe des Bereiches der „sonstigen Dienstleistungen" anführen, wie z. B. Beratungs- und Planungsbüros, Software-Entwickler, Servicebetriebe etc. Dieser Bereich war in der Vergangenheit in vielen Regionen oft der einzige Wirtschaftsbereich mit Beschäftigungszuwächsen. Auch in Zukunft wird mit steigenden Beschäftigungszahlen gerechnet.

Da sich ein großer Teil dieses Bereiches räumlich als Büronutzung niederschlagen wird, kann zu Recht angenommen werden, daß sich solche Nutzungen leichter als andere Gewerbenutzungen in Großsiedlungen integrieren lassen. Voraussetzung für einen funktionalen Zusammenhang wäre jedoch, daß auf Dauer zumindest ein Teil der dort beschäftigten Arbeitskräfte auch in der Großsiedlung wohnt.

Die zahlreichen kleinen Handwerks-, Service- und Bürobetriebe in den Städten stellen somit ein großes Nachfragepotential dar, das auch für Großsiedlungen

infrage kommt, wenn dort ihre Standortanforderungen erfüllt werden.

c) Hemmnisse gegen Gewerbenutzung

Die Intensivierung gewerblicher Nutzungen in Großsiedlungen und insbesondere die Umnutzung leerstehender Wohnungen zu gewerblichen Zwecken stößt aber auch auf eine Reihe von planungs- und wohnungsbaurechtlichen sowie auf bautechnische und verwaltungsorganisatorische Probleme. Dazu gehören:

- das Verbot einer „Zweckentfremdung" von leerstehenden Sozialwohnungen, das ggfs. eine Ablösung der öffentlichen Mittel erfordert,
- die Baustruktur, die aufgrund der Bauweise und Konstruktion bei der Umnutzung, bei Um- oder Erweiterungsbauten je nach Bausystem (Schottenbauweise, Plattenbauweise, Stützenkonstruktionen) unterschiedliche Anforderungen stellt,
- die Integration von Stadtentwicklungsplanung und Wirtschaftsförderung, die neue Lösungswege und Maßnahmen erfordert.

Das Wohnungsbindungsgesetz schränkt die *Umnutzungsmöglichkeiten von Sozialwohnungen* in gewerbliche Nutzflächen ein. Es heißt hier (§ 12):

> „(1) Die Wohnung darf ohne Genehmigung der zuständigen Stelle nicht Zwecken einer dauernden Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung, verwendet oder anderen als Wohnzwecken zugeführt werden.
>
> (2) Die Wohnung darf ohne Genehmigung der zuständigen Stelle nicht durch bauliche Maßnahmen derart verändert werden, daß sie für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist."

Diese bundesgesetzlichen Regelungen werden auf dem Wege fachlicher Weisungen auf der Landes- und Kommunalebene umgesetzt.

Eine Umnutzungserlaubnis wird i.d.R. nur befristet (z. B. über die Dauer von 5 Jahren) erteilt. Diese Befristung wird mit der prinzipiellen Zweckbindung der öffentlichen Wohnungsbauförderung begründet. Die zuständigen Stellen können gegenüber der Miete für die Wohnnutzung im Falle einer gewerblichen Nutzung eine Mieterhöhung (als Ausgleichszahlung) von bis zu 4 DM/m2 zulassen. Setzt die gewerbliche Nutzung Umbauaktivitäten voraus, sind diese prinzipiell durch den Nutzer vorzunehmen. Diesen Umbaumaßnahmen wird i.d.R. nur zugestimmt, wenn nach Ablauf der zeitlichen Befristung der Fremdnutzung der ursprüngliche Zustand zügig wieder herstellbar ist. Zu dieser Wiederherstellung muß sich der potentielle Nutzer verpflichten.

Ausnahmsweise wird auch einer dauerhaften Zweckentfremdung von sozialem Wohnraum zugestimmt. In diesem Fall wird eine vorzeitige Ablösung öffentlicher Mittel zur Voraussetzung gemacht, da jetzt die Zweckbindung der öffentlichen Wohnungsbauförderung nicht mehr gewährleistet ist. Die öffentlichen Mittel müssen dann durch Eigenkapital oder Kapitalmarktmittel ersetzt werden mit in der Regel erheblichen Mieterhöhungen als Folge.

Sowohl im Falle der befristeten Umnutzung als auch im Falle der vorzeitigen Ablösung entstehen Kostenmieten, die häufig über den Marktmieten für Gewerbehöfe liegen und mit subventionierten Gewerbemieten bzw. -flächen i.d.R. nicht konkurrieren können. Daher liegt das Hauptproblem der Aufhebung von Zweckentfremdungsbestimmungen weniger in der mehr oder weniger strengen Handhabung von Umwandlungsverfahren bzw. -grundsätzen als in der aus der Sozialbestimmung der Wohnungen resultierenden Kostensituationen.

Die in den Großsiedlungen geltenden *Bebauungspläne* beinhalten i.d.R. Ausweisungen von reinen oder allgemeinen Wohngebieten. Gewerbliche Bauflächen sind, wenn sie vorgesehen sind, auf räumlich abgegrenzte Bereiche meist am Siedlungsrand beschränkt. Aus baurechtlicher Sicht sind, je nach Art der vorgesehenen gewerblichen Nutzung, für reine Wohngebiete (WR) 3 Stufen der planungsrechtlichen Behandlung bei der Umnutzung denkbar:

1. Ausnahmegenehmigungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO
2. Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 BauGB
3. Bebauungsplanänderungen nach § 2 Abs. 4 BauGB

Ausnahmegenehmigungen werden nur in Einzelfällen erteilt, wenn sie der städtebaulichen Struktur nicht widersprechen oder sogar im Interesse der städtebaulichen Entwicklung liegen. Eine organisierte Umnutzungsstrategie läßt sich auf diesem Wege kaum durchführen. Die Zielsetzung, auch siedlungsübergreifende Funktionen in die Siedlungsstruktur zu integrieren, kollidiert mit der WR-Ausweisung. Befreiungen vom Bebauungsplan werden auch nur in Einzelfällen erteilt. Die gezielte Ansiedlung von Arbeitsplätzen in WR-Gebieten setzt somit Planänderungsverfahren voraus. Je nach dem Kompliziertheitsgrad kann allerdings ein Verfahren bis zu zwei Jahren dauern.

Der § 31 des Baugesetzbuchs kann die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erleichtern. Im Kontext der Nachbesserungsverfahren von monostrukturierten Großwohnanlagen kann deshalb die Anwendung dieser Vorschrift in Betracht kommen.

Befreiungen können auch für das Maß der baulichen Nutzungen ausgesprochen werden. In vielen Großsiedlungen ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung weitgehend ausgeschöpft worden. Ein sinnvoller Ergänzungsneubau, z. B. für die gewerbliche Nutzung von Erdgeschossen, würde bedeuten, daß das zulässige Maß überschritten wird. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten kann, trotz einer vorhandenen hohen Verdichtung und Überbauung, eine weitere Verdichtung und Überbauung im Einzelfall dennoch sinnvoll sein. Mit dem neuen Baugesetzbuch sind die Voraussetzungen geschaffen worden, im Rahmen des neuen Städtebaurechts auf der Ebene der Gemeinden und der Länder diesbezüglich zu Lösungen zu kommen.

Die Frage der *baulichen Durchführbarkeit* von Strategien zur Nutzungsmischung kann nicht allgemein beantwortet werden. Vielmehr müssen die jeweiligen speziellen baulichen Bedingungen und die spezifischen sozialen Konstellationen berücksichtigt werden.

Obwohl bei nahezu allen zur Debatte stehenden Siedlungen die Zielsetzungen zur Rationalisierung und Industrialisierung der Bauproduktion im Vordergrund standen, haben wir es heute mit den unterschiedlichsten Konstruktionstypen zu tun, die jeweils unterschiedliche Ausgangsbedingungen zur Umnutzung von Wohnflächen in Gewerbeflächen setzen. Anforderungen an Zusammenlegung von Wohneinheiten, z. B. um den Bedarf größerer Bürobetriebe zu befriedigen, müssen durch die vorgegebene Baukonstruktion erfüllbar sein.

In den Fällen, bei denen ein eigenständiges, tragendes Konstruktionssystem vorliegt (z. B. Stützenraster, Träger, Decke), sind Wohnungstrennwände leicht entfernbar und unterschiedlichste Raumprogramme können untergebracht werden. Bei diesem Konstruktionstyp wäre auch die Umnutzung einer ganzen Etage sinnvoll. Die Anforderungen, die sich an die innere horizontale Erschließung (u.U. im Sinne einer Erschließungsstraße für Zellenbüros) ergeben, sind leichter zu erfüllen.

Um eine an den Zielsetzungen der Stadtteilentwicklung orientierte Nutzungsmischung in Großsiedlungen zu erreichen, können vor allem auch Wirtschaftsförderungsmaßnahmen zur Anwendung kommen. Zu denken wäre an eine Verbindung solcher Maßnahmen mit städtebaulichen und sozialen Maßnahmen, um Anreize zu Existenzgründungen in dem Gebiet, aber auch zur Umsiedlung bestehender Betriebe aus dem näheren und ferneren Umfeld der Siedlung zu bieten. Es könnten z. B. Existenzgründungsprogramme aufgelegt bzw. modifiziert werden, die in ihrer sachlichen Ausgestaltung auf die baulich investiven Maßnahmen im Rahmen von Nachbesserungsvorhaben ausgerichtet sind. Mit derartigen Programmen könnten z. B. ansässige Handwerker motiviert werden, sich selbständig zu machen.

Die Wirtschaftsförderung könnte auch den Zusammenhang von Verlagerungsbemühungen von kleinen Gewerbebetrieben aus Altbauquartieren im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen mit den Bemühungen von Nutzungsmischungen in Großwohnanlagen herstellen. Der Zielsetzung „Entflechtung von Gemengelagen“, z. B. durch Blockentkernung, steht das Ziel von Nutzungsmischung monostrukturierter Wohngebiete gegenüber. Die Förderung könnte sich sowohl auf die Ausgestaltung der genannten Programme als auch auf die Umsetzung, z. B. gezielte Beratung, beziehen.

5. Verbesserung der Infrastruktur

Die periphere Lage vieler Siedlungen erfordert eine eigenständige Versorgung mit Infrastruktur, da eine Mitversorgung durch die Angebote benachbarter Stadtteile häufig nicht gegeben ist. Dies entspricht der ursprünglichen Planungsphilosophie des „Ready Made“ — des kompletten Wohnquartiers vom Reißbrett — auch wenn dies in der Realität häufig nicht erreicht wurde.

5.1 Versorgungsmängel der Aufbauphase

Einige Probleme der *Infrastrukturversorgung* ergeben sich aus den unterschiedlichen Baufertigstellungen der Wohnbebauung und der Infrastruktur. Da die Realisierung der Wohnbauten und der zugehörigen Infrastruktur zeitlich nicht immer parallel lief, oft auch gar nicht parallel laufen konnte, ergaben sich gerade in der Anfangszeit der Großsiedlungen Mangelsituationen, deren Folgen noch heute für das Image bestimmend sind. Während Straßenanschlüsse und Straßennetz im zeitlichen Vorlauf zur Wohnbebauung hergestellt wurden, konnte die Einbindung in das Netz des öffentlichen Verkehrs erst rentabel erfolgen, nachdem eine Mindestanzahl von Bewohnern in das Gebiet eingezogen war. Schienengebundene Verkehrsmittel wurden zum Teil erst Jahre nach Fertigstellung realisiert. In einigen Fällen steht ihre Realisierung noch aus. Vergleichbare Probleme bestanden bei der Bereitstellung sozialer Infrastruktur wie Schulen und Kindergärten.

Probleme der Infrastrukturversorgung wurden bei manchen Siedlungen auch durch eine Veränderung der Planungsziele im Verlauf der Bauphasen verursacht. Sowohl Über- wie auch Unterversorgung waren die Folgen.

In den Anfangsphasen, Ende der 60er Jahre, wurde nicht selten aufgrund von neuen Planungsvorgaben die Kapazität der Gebiete erhöht, indem eine höhere Verdichtung der Gebäude durch Aufstockung oder Zusatzbauten realisiert wurde. Eine Anpassung der Infrastrukturausstattung erfolgte nicht immer, weil dazu andere Etats benötigt wurden, die nicht der Entscheidungsgewalt der Baubehörden unterlagen. Die entstandene dauerhafte oder vorübergehende Mangelsituation wird in der Öffentlichkeit auch heute noch als typisch für Großsiedlungen angesehen.

Mitte der 70er Jahre wurden jedoch viele Ausbauziele für Großsiedlungen in der städtebaulichen Planung zurückgenommen. Man hatte erkannt, daß der Wohnungsbedarf nicht im vorhergesagten Maße zu erwarten war und daß sich die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zugunsten anderer Wohnformen entwickelt hatten.

Viele der bis dahin realisierten Infrastruktureinrichtungen, insbesondere Straßen, Einkaufszentren, PKW-Abstellplätze, waren noch am alten Ausbauziel orientiert und erwiesen sich nunmehr als überdimensioniert. Mangels ausreichender Nachfrage operieren die Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe am Rande ihrer Wirtschaftlichkeit oder sind zur Aufgabe dieses Standortes gezwungen.

Als störend wurde auch von vielen Bewohnern die Baustellensituation ihres Wohngebietes empfunden, die durch die abschnittweise Realisierung der Wohnbebauung bedingt wurde. Wenn zusätzlich auch die Versorgungseinrichtungen mit zeitlicher Verzöge-

rung realisiert wurden, dann addierten sich die Belastungssituation für die Bewohner in unerträglichem Maß.

Infrastrukturangebote, die nur für besondere Altersgruppen vorgesehen sind — Kindergarten, Schule, Jugendfreizeitheime und dergleichen — werden in vielen Siedlungen im Laufe der Jahre ungleichmäßig ausgenutzt. Bei der Erstbelegung der Wohnungen wurden Familien mit kleineren Kindern bevorzugt, so daß im Vergleich zu anderen Wohngebieten ein wesentlich höherer Anteil der Kinder und Jugendlichen und ihrer zugehörigen Elterngeneration festzustellen war.

In Hamburg beispielsweise betrug 1980 der Anteil der bis 20jährigen an der Wohnbevölkerung 21,6 %. In den Neubausiedlungen Steilshoop, Mümmelmannsberg, Osdorfer Born, Kirchdorf-Süd und Tegelsbarg lag der Anteil der bis 18jährigen dagegen zwischen 30,2 % und 33,7 %. Angesichts der über lange Jahre niedrigen Auszugsquote dieser Familien wurde die Auslastung der Infrastruktur — vom Kindergarten über die Schule bis zum Jugendfreizeitheim — von den durchlaufenden Alterswellen bestimmt. Situationen des Mangels und des Überangebotes wechselten einander ab.

Heute, 10 bis 20 Jahre nach Fertigstellung der Siedlungen, sind die meisten Infrastrukturmängel beseitigt. Soweit Anpassungsbedarf besteht, ist dieser überwiegend auf veränderte Voraussetzungen in den Wohnwünschen der Bewohner oder auf Veränderungen in Folge der Alterung der Bewohner und der veränderten Nachfrage zurückzuführen. In einzelnen Fällen ist jedoch auch eine Ergänzung der Infrastrukturangebote notwendig, um die ursprünglichen Planungsabsichten einzulösen.

5.2 Dienstleistungsbetriebe

Für die Versorgung der Siedlungen mit *Service- und Dienstleistungsbetrieben* wurden in idealtypischer Sichtweise zwei Wege verfolgt: Der eine besteht darin, alle nötigen Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe in einem Zentrum zusammenzufassen. Dies ist beispielsweise im *Märkischen Viertel* (Berlin), in *Hamburg-Steilshoop* oder in *Frankfurt Nordweststadt* der Fall. Bei dieser Lösung ist es unvermeidlich, daß zwischen dem Zeitpunkt der ersten Wohnungsbelegung und der Fertigstellung des Geschäftszentrums Differenzen auftreten, die Versorgungsmängel zur Folge haben. Heute sind diese Mängel jedoch in der Regel behoben.

Der zweite Weg besteht darin, jeweils einige Läden in und mit den einzelnen Bauabschnitten zu errichten.

In der *Gropius-Stadt in Berlin* wurde eine Mischung beider Alternativen realisiert. Auf der einen Seite wurde ein Einkaufszentrum an der zentralen U-Bahnstation ausgebaut; andererseits wurden im Gebiet weitere kleine Zentren und Einzelgeschäfte eingerichtet, die insgesamt eine gute Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit Dienstleistungen gewährleisten. Daher werden in der Gropius-Stadt Einkäufe überwiegend in der Nachbarschaft getätigt. Dies bezieht sich vorwiegend auf die Güter des täglichen Bedarfs (Nahrungsmittel). Güter des periodischen und langfristigen Bedarfs werden nur zu etwa 30 % in der Gropius-Stadt selbst besorgt.

Das Angebot der Geschäfte und Dienstleistungen ist jedoch in den meisten Großsiedlungen hoch. In einer Untersuchung der GEWOS äußerten schon 1978 in zehn Gebieten 73 % der Bewohner Zufriedenheit, 27 % Unzufriedenheit. Hinter diesen Durchschnittsziffern verbergen sich jedoch individuell sehr unterschiedliche Situationen. Für Verbesserungsmaßnahmen muß daher die Versorgungsqualität von Fall zu Fall überprüft werden. Im *Märkischen Viertel* in Berlin ergab 1985 eine Umfrage bei 73 % der Befragten eine gute Beurteilung der Erreichbarkeit von Geschäften. Jeweils 68 % waren mit der Anzahl der Geschäfte und dem Angebot zufrieden.

Ob das Waren- und Dienstleistungsangebot weiter entwickelt werden kann, hängt nicht nur von der örtlichen Nachfrage ab. Der Einkaufsbereich hat neben der Versorgung eine wichtige Bedeutung für die Freizeit der Bewohner. Konsum und Einkaufsbummel sind für viele Bürger eine beliebte Beschäftigung der Freizeit. Eine attraktive städtebauliche Gestaltung und ein abwechslungsreiches und reichhaltiges Angebot ist die Voraussetzung.

In kleinen Siedlungen ist ein ausreichendes Angebot schwer zu realisieren, wenn die Nachfrage innerhalb der Siedlung keine ausreichende wirtschaftliche Tragfähigkeit gibt. Zusätzliche Nachfrage ist von außerhalb schwer in die Siedlung hineinzuziehen. In einzelnen Fällen können daher gut erreichbare andere Konkurrenzangebote die Nachfrage aus der Siedlung abziehen.

Die Siedlung *Bonn-Tannenbusch* z. B. ist durch Schienenverkehrsmittel außerordentlich gut an die Bonner Innenstadt angebunden. Mit einer Fahrzeit von rd. 10 Minuten tritt das Warenangebot der Innenstadt in nahezu unmittelbare Konkurrenz zum Angebot in der Siedlung. Dieses kann sich nur schwer behaupten.

Erschwerend können auch die Vertragsbedingungen wirken, die der Bewirtschaftung des Einkaufszentrums zugrunde liegen. Einkaufszentren wurden häufig auf der Basis eines Exklusivvertrages zwischen dem Investor und dem oder den Trägern der Wohnbebauung sowie den Grundeigentümern abgeschlossen. Andere Konkurrenten wurden damit vom Wettbewerb ausgeschlossen — zumindestens wird ihnen der Zugang erschwert.

Die starke Stellung des Trägers des Einkaufszentrums ist gelegentlich Anlaß für die Vermutung, daß dieser aufgrund des fehlenden Wettbewerbs im Vergleich zu anderen Quartieren ein nur eingeschränktes Warenangebot, möglicherweise mit überhöhten Preisen führt. Vorliegende Untersuchungen können dieses Argument jedoch nicht erhärten. Es mag aber als Beleg für die schwierige ökonomische und städtebauliche Lage der Einkaufszentren in Großsiedlungen angesehen werden.

Gleichwohl ist eine Neustrukturierung der kommerziellen Zentren in Großsiedlungen als Bestandteil einer weiteren städtebaulichen Entwicklung häufig unabdingbar. Ein gutes Beispiel dafür ist die Neuplanung des „Nordwest-Zentrum" der *Frankfurter Nordweststadt*. Das Amt für kommunale Gesamtentwicklung und Stadtplanung in Frankfurt entwickelte neue Zielvorstellungen.

Zwischen 1965 und 1968 wurde zum ersten Mal in der Bundesrepublik Deutschland ein integriertes Zentrum

für Handel, öffentliche Einrichtungen für Freizeit und Bildung sowie Wohnungen realisiert. Es war für einen Einzugsbereich von 80.000 bis 100.000 Menschen dimensioniert. Die Ziele konnten nur zum Teil eingelöst werden. Mißmanagement führte zum Verlust von Kaufkraft. Anpassungen an veränderte Kauf- und Freizeitgewohnheiten wurden nicht vorgenommen.

Ein Eigentümerwechsel soll nun den Weg für eine Revitalisierung öffnen. Die neuen Zielsetzungen halten zunächst an der alten Vorstellung von einem Zentrum fest, das den Funktionen des Handels, der Freizeit, der Kultur und des Wohnens gleichermaßen dienen soll. Ferner soll es eine überregionale und zentrale Bedeutung für angrenzende Stadtteile behalten. Dazu werden die Verkehrsbeziehungen neu geordnet, so daß eine bessere Erreichbarkeit gewährleistet ist. Die vorhandenen Funktionen des Einkaufens werden durch Überdachung und verbesserte Verkehrserschließung attraktiver gestaltet. Hinzu kommen neue Angebote der Kultur, Sport- und sonstiger Freizeitbereiche. Das vorhandene Bürgerhaus wird um eine Mehrzwecksporthalle erweitert. Das vorhandene Bezirksbad wird zu einem modernen Freizeitbad erweitert. Alle baulichen Aktivitäten sollen bis 1989 abgeschlossen sein.

5.3 Kindergarten und Schule

Erhebliche Versorgungsengpässe bestanden in den zurückliegenden Jahren in der Versorgung mit *Kindergartenplätzen* und mit *Schulen.* Die Errichtung von Kindertagesstätten und Schulen lief häufig der Fertigstellung der Wohngebäude zeitlich hinterher. Der somit entstehende Versorgungsengpaß wurde durch die unerwartet hohe Anzahl von Kindern in den Neubaugebieten noch überlagert.

Beispielsweise gab es in *Hannover-„Auf der Horst"* statt der von den Planern erwarteten 9 % schulpflichtiger Kinder über 20 %. Die für 13 Stammklassen geplanten zwei Volksschulen reichten bei alleine 12 Anfängerklassen bei weitem nicht aus. Insgesamt mußten 38 Klassen eingerichtet werden. Bis zum Bezug der zweiten Volksschule waren die Schulverhältnisse sehr schlecht; der Unterricht mußte anfangs bis zu 40 % eingeschränkt und überdies in Schichten erteilt werden.

Ähnlich war die Situation der Kindergärten. In 16 von dem SIN-Städtebauinstitut Nürnberg 1968 untersuchten Siedlungen reichten nirgends die zur Verfügung stehenden Platzzahlen aus. Bis zu 411 Kinder standen auf den Wartelisten — Zahlen, die den tatsächlichen Bedarf nur annähernd wiedergeben.

Aber auch Beispiele aus neuerer Zeit belegen die mangelnde Ausstattung mit sozialer Infrastruktur:

- In *Hamburg Kirchdorf Süd* gab es zunächst keinen Kindergarten, obwohl schon 6.300 Menschen in der Siedlung wohnten. 1982 wurde vom Senat der Freien und Hansestadt Hamburg ein „Kindertagesstätten-Bedarfsplan" verabschiedet. Mit einer Kindertagesstätte von 140 Plätzen war das Gebiet jedoch nach wie vor unterversorgt. 1985 wurde eine zweite Kindertagesstätte in Betrieb genommen. Den 290 Kindergartenplätzen stehen 470 Kinder von unter 6 Jahren gegenüber.
- In *Hamburg-Mümmelmannsberg* bestanden 1985 in städtischen und konfessionellen Einrichtungen ca. 600 Kindergartenplätze. Unter Berücksichtigung des Altersaufbaus von 1984 ist damit ein Versorgungsgrad von 35 % der Altersgruppe der bis Sechsjährigen erreicht. Dieser Wert liegt sowohl unter dem angestrebten Versorgungsniveau als auch unter demjenigen, das in anderen Hamburger Stadtteilen schon realisiert war.
- In der Siedlung *Hannover-Roderbruch* lebten dagegen zum 1. Januar 1984 insgesamt 575 Kinder unter 6 Jahren. Diesen standen insgesamt drei Kindertagesstätten im engeren Wohnquartier sowie vier weitere im näheren Umkreis zur Verfügung. Auch wenn die im Stadtentwicklungsprogramm fixierten Versorgungsgrade im Quartier nicht erreicht wurden, so läßt sich doch eine im Vergleich ausgesprochen günstige Situation feststellen.

Erhebliche Defizite sind auch im Bereich der Infrastrukturangebote für die Jugend festzustellen. In keiner der drei erwähnten Siedlungen ist das Jugendfreizeitangebot quantitativ ausreichend.

Das zentrale „Haus der Jugend" *Mümmelmannsberg* beispielsweise ist für insgesamt ca. 3.300 Kinder und Jugendliche zwischen 6 und 21 Jahren zuständig. Im Februar 1985 standen jedoch nur 5 pädagogische Mitarbeiter zur Verfügung bei 2.700 jugendlichen Besuchern in einer Woche. Die Zahlenverhältnisse in anderen Siedlungen sind ähnlich. Bei derartig großen Einrichtungen mit zentraler Versorgungsfunktion wird das Jugendhaus in die Rolle einer „öffentlichen Wärmehalle" verwiesen, da Kinder und Jugendliche sonst auf die Straße als Freizeitraum verwiesen wären. Eine pädagogische Betreuung ist nicht möglich.

Zwischenzeitlich hat sich die Situation in vielen Siedlungen gebessert. Die Ausstattung sowohl mit Kindergärten wie auch mit Grund-, Haupt- und Realschule oder Gesamtschule wird als ausreichend angesehen. Dagegen wird heute die mangelnde Erreichbarkeit der Gymnasien beklagt.

Die im Vergleich zu früheren Jahren positive Situation ist einerseits auf den Nachbau der erforderlichen Infrastruktur zurückzuführen, andererseits ist die Bevölkerung auch älter geworden. Aus den Kindern sind Jugendliche geworden. Statt der überwiegend beseitigten Mängel im Kindergarten- und Schulbereich fehlen nunmehr Jugendfreizeitstätten. Durch die einseitige Sozialstruktur dieser Neubaugebiete sind Nachfrage und Auslastung der Infrastruktur stärker von den Alterswellen der Bevölkerung abhängig als dies in anderen, älteren Wohnquartieren der Fall ist. Land und Kommune als Träger der erforderlichen Infrastruktur werden zu unwirtschaftlichen Entscheidungen gezwungen und müssen die Unzufriedenheit der Bewohner vor Ort hinnehmen.

5.4 Einrichtungen und Angebote des öffentlichen Dienstes und Leistungen im Bereich der Gesundheitsversorgung

Die Gesundheitsversorgung gab den Bewohnern vieler Neubausiedlungen zu Anfang Anlaß zur Beunruhigung und Kritik. Aber auch in einigen jüngeren Untersuchungen wird die ärztliche Versorgung als nicht ausreichend angesehen.

In der Untersuchung von Zapf, Heil und Rudolph entfallen 1968 rein rechnerisch auf einen Arzt in der Münchner Siedlung *Hasenbergl* 2.000 Einwohner, in *Fürstenried-West* 1.250 Einwohner, in *Bogenhausen* und *Fürstenried-Ost* 600 Einwohner. Nur die letzten beiden Siedlungen haben eine mit anderen Wohnquartieren vergleichbare Versorgung ärztlicher Dienste.

Die *Gropius-Stadt in Berlin* weist 1974 je freipraktizierendem Arzt 3.000 Bewohner auf. Im gesamten Durchschnitt von Berlin (West) entfallen dagegen weniger als 1.000 Einwohner auf einen freipraktizierenden Arzt.

Die 1978 von der GEWOS befragten Bewohner von 10 Neubau-Wohnanlagen kritisieren gleichfalls die Gesundheitsfürsorge in ihren Wohngebieten. 88 % bzw. 65 % halten die staatliche bzw. die privatärztliche Versorgung für nicht ausreichend. Ausnahmen von dieser negativen Einschätzung bestehen nur dort, wo außerhalb der Siedlungen in unmittelbarer Nähe ein Krankenhaus vorhanden ist. Im Gebiet *Hamburg-Steilshoop* stehen 1985 in der gesamten Siedlung für ca. 7.000 Haushalte nur 13 Arztpraxen, zwei Krankengymnastinnen und ein medizinisches Bad zur Verfügung.

Die mangelnde Präsenz der Dienstleistungsangebote von Behörden oder anderen öffentlichen Institutionen in den Siedlungen wird vor allem von solchen Bewohnern als gravierende Beeinträchtigung empfunden, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind. Dazu zählen neben älteren Menschen vor allem Mütter mit kleineren Kindern und alleinstehende Berufstätige. Angesichts der Bevölkerungskonzentration, insbesondere in den größeren Neubausiedlungen, können entsprechende Einrichtungen den Wohnstandort auch allgemein aufwerten und das soziale Leben bereichern.

Kommunikation und soziales Leben waren in den Neubausiedlungen nicht von Anfang an zu erwarten. Im Vergleich zu alten, gewachsenen Wohnquartieren fehlte es nicht nur an gegenseitigen persönlichen Beziehungen unter den Bewohnern sondern auch an Vereinen, schulischen oder kirchlichen Veranstaltungen und ähnlichen Kristallisationspunkten öffentlichen Lebens.

Es ist nicht überraschend, wenn die Gropius-Stadt 1974 in den Aussagen ihrer Bewohner als ein Ort für private Besuche, Besuche von Gaststätten oder Veranstaltungen und für Sport, Spiel und Erholung nicht bedeutsam war. Andere Untersuchungen bestätigen solche Einschätzungen. Das nachbarschaftliche Verhalten ist durch Freundlichkeit und Distanz geprägt. Freunde, Bekannte oder Verwandte werden in anderen Stadtteilen oder sogar außerhalb der Stadt aufgesucht. 1978 noch berichtete GEWOS in ihrer Untersuchung über neue Wohnanlagen, daß sich enge persönliche Kontakte der Bewohner in derselben Wohnanlage oder im selben Haus selten finden.

Das ist heute vielfach anders. Die sozialen Aktivitäten einer Siedlung wie die *„Danner Allee"* in Hamburg reichen von gegenseitiger Einkaufshilfe über nachbarschaftliche Feste bis hin zu gemeinschaftlichen Ausflügen. Gemeinwesenarbeit und aktive Bewohner vor Ort können die Anonymität der Hochhäuser aufbrechen und ein soziales Leben in Gang setzen, das in anderen Wohnquartieren selten zu finden ist.

Der Einsatz geeigneter Fachkräfte vor Ort ist nicht, wie gelegentlich vermutet wird, eine Notmaßnahme gegen soziale Mißstände. Für die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohngebiet kann die Arbeit des Sozialarbeiters genauso bedeutsam sein wie die des Planers und Architekten. Probleme im nachbarschaftlichen Zusammenleben resultieren dagegen oft aus sozialen Problemen der Bewohner, wenn z. B. ehemals obdachlose Familien, ausländische Familien oder Familien von Aussiedlern von den zuständigen Behörden eingewiesen werden.

Zukünftig werden auch die *Bedürfnisse älterer Menschen* an Gewicht gewinnen. Schon jetzt ist die Beharrungstendenz der Bewohner in vielen Großsiedlungen hoch. Oft wohnen dort noch viele der Erstbeleger. Die Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität werden diese Tendenz zum Verbleib noch fördern. Schon heute ist der Anteil der 40- bis 50jährigen unter den Bewohnern hoch. Im Jahre 2000 stehen viele an der Schwelle zum Rentenalter. Aus der Elterngeneration der Jugendlichen werden die inzwischen erwachsen gewordenen Kinder fortgezogen sein. Ältere Siedlungen wie „Mühlburger Feld" in Karlsruhe, Grünhöfe in Bremerhafen oder Koblenz-Neuendorf sind heute schon durch einen hohen Anteil alter Bewohner gekennzeichnet.

Als Reaktion auf diese Entwicklung müssen schon jetzt Anpassungen im Wohnungsbestand und Erleichterungen eines Wohnungswechsels in Aussicht genommen werden. Den Bedürfnissen alter Menschen kann durch eine Vielzahl von Maßnahmen so begegnet werden, daß Selbständigkeit und Selbstbewußtsein der Betroffenen weitestgehend erhalten bleiben. Eine solche Maßnahme ist beispielsweise das „betreute Wohnen" als Wohnform zwischen eigenständigem Wohnen und Heimunterbringung. Der vierte Familienbericht des Bundesministers für Jugend, Familie, Frauen und Gesundheit, 1986, gibt dazu Beispiele.

5.5 Freizeitangebote

Die Angaben der Bewohner über Mängel und Wünsche hinsichtlich der Freizeitangebote ihres Wohnquartiers sind ambivalent und wegen der mangelnden Vergleichbarkeit zu anderen Wohngebieten schwer zu beurteilen. Durchschnittlich 14 % der befragten Bewohner in den 10 Neubaugebieten der GEWOS-Untersuchung wünschen ein Schwimmbad in ihrer Siedlung. Dies entspricht den Wünschen nach Freizeiteinrichtungen in anderen Wohnquartieren, wo das Schwimmbad in guter Erreichbarkeit gleichfalls häufig gewünscht wird. Eine spezifische Mangelsituation ist also in den Neubaugebieten nicht zu diagnostizieren. Ganz im Gegenteil. Ein Vorteil der peripheren Standorte von Großsiedlungen ist ihre Nähe zu *Naherholungsmöglichkeiten.*

Vielfach war es die städtebauliche Absicht, die Wohngebiete in räumlicher Nähe zu Erholungsgebieten zu lokalisieren und diese bis in die Siedlung hineinzuziehen. Vorhandene Grünanlagen und nahe gelegene attraktive Erholungsziele bieten in den Siedlungen vergleichsweise günstige Voraussetzungen für die Gestaltung der Freizeit, die vielfach in der Wohnanlage selbst oder in ihrer unmittelbaren Nähe verbracht wird. Die Innenstädte sind dagegen selten ein Ziel von Freizeitaktivitäten.

Die Neubausiedlung *Hamburg-Steilshoop* liegt südlich eines Grünzuges, der auch schon vor Fertigstellung der Siedlung Naherholungsgebiet für den ganzen Stadtteil Bramfeld war. Auf rd. 50 ha Fläche bietet es einen Rundwanderweg um den See, einen Abenteuerspielplatz am Ostende der Siedlung sowie einen betreuten Bauspielplatz und einen Kleinkinderspielplatz am Westende des Sees — nur wenige Gehminuten vom Zentrum entfernt.

Der See und seine Uferböschungen wurden überwiegend natürlich belassen und unter Schutz gestellt (Vogelschutzgebiet). Das Freizeitangebot rund um den See wird durch diverse kleinere Nebenwege, Sitzbänke und -ecken sowie einen Grill- und Feuerplatz abgerundet.

Die günstigen Voraussetzungen für die Naherholung können im Interesse einer verbesserten Wohnqualität der Großsiedlungen weiter entwickelt werden. Angrenzende Naherholungsflächen können in die Gestaltung der siedlungsinternen Grün- und Freiflächen einbezogen werden, zusammenhängende Grünzüge vermindern den „steinernen Charakter" der Wohngebiete, wie Beispiele zeigen.

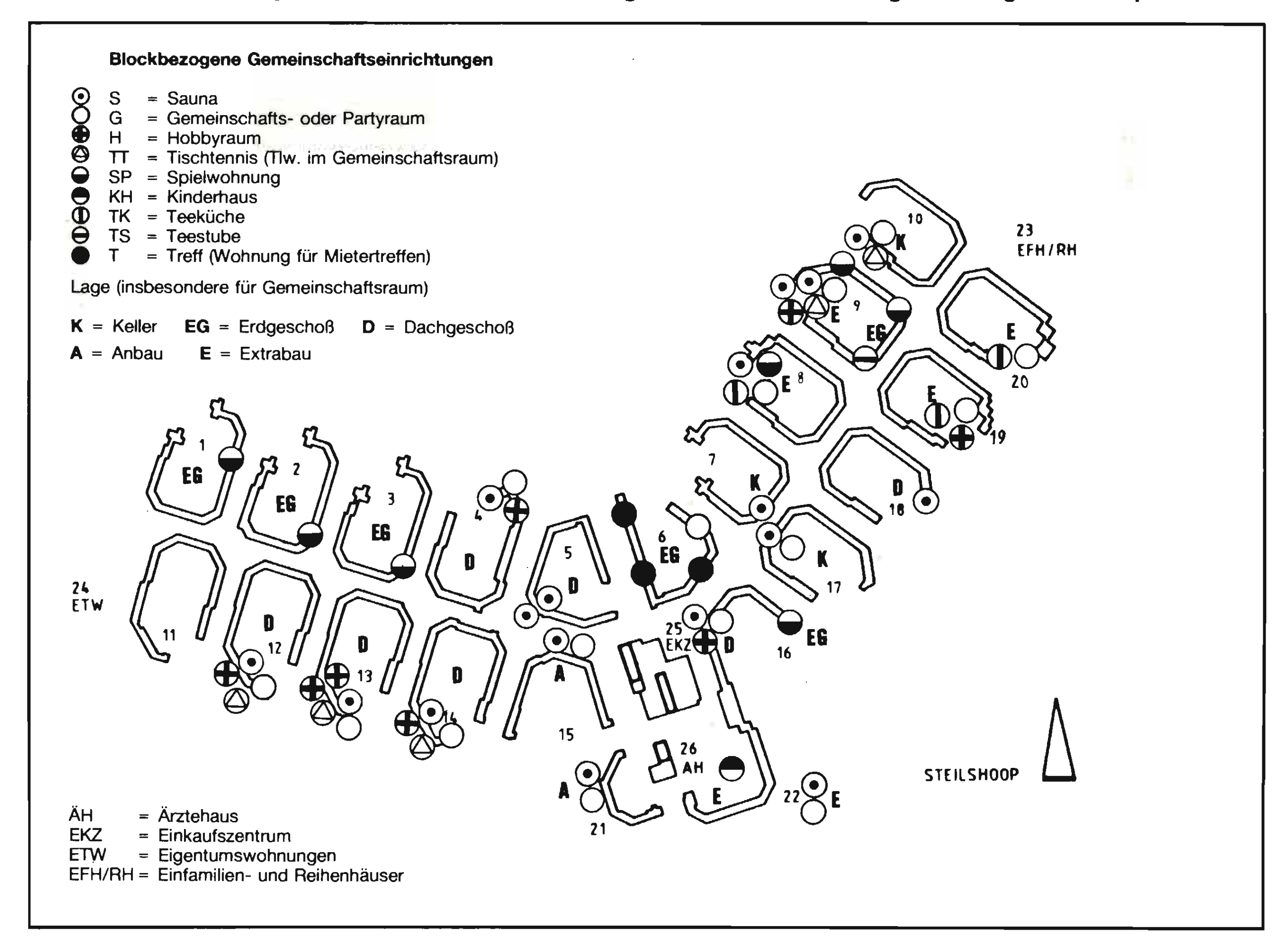
In der Verbesserungsmaßnahme der *Gropius-Stadt,* einem Modellvorhaben des Landes Berlin, werden Maßnahmen zur Gestaltung der natürlichen Flächen im öffentlichen Bereich und im privaten Bereich kombiniert. Ein kleines Waldgebiet durchkreuzt in einem langen Keil das Siedlungsgebiet. Der Baumbestand ist akut gefährdet, da der Bewuchs zu dicht ist; Trampelpfade verursachen Bodenverdichtungen; die Wachstumsmöglichkeiten für natürliches Unterholz und Kräuter sind schlecht. Für die Wiederherstellung der natürlichen Wachstumsbedingungen sind auch unpopuläre Maßnahmen erforderlich. Bäume müssen gefällt werden und Teile des Waldes müssen dem öffentlichen Zugang zumindestens vorübergehend entzogen werden. Im Ausgleich dazu werden jedoch Erweiterungen des Wäldchens geplant, Spiel- und Freiflächen angelegt.

Die hohe Bevölkerungskonzentration in den Großsiedlungen kann eine Grundlage für weitere Freizeitangebote sein , die in ihrer Art in anderen Wohnquartieren nicht zu finden sind. Wohnungsunternehmen sind bereit, Räumlichkeiten für Gemeinschaftsveranstaltungen und Familienfeste, für Hobbys, Tischtennis, Kinderspiel und dergleichen zur Verfügung zu stellen. Günstige finanzielle Konditionen machen diese Angebote für die Bewohner attraktiv. Diese können in eigener Verantwortung die Benutzung organisieren.

Im Gegensatz zu anderen Großsiedlungen wurde das Neubaugebiet *Hamburg-Steilshoop* von Anfang an umfangreich mit nichtkommerziellen, blockbezogenen Gemeinschaftseinrichtungen ausgestattet. Dieses Raumangebot war in der Planung zunächst nicht vorgesehen.

Ein Bauträger des ersten Bauabschnitts hatte mit relativ geringem baulichen Aufwand Gemeinschaftsräume im Dachgeschoß eines Blocks eingerichtet. Aufgrund der großen Resonanz bei den Bewohnern wurde das Konzept von der Baubehörde aufgegriffen und an die übrigen Bauträger herangetragen. Das Spektrum der Gemeinschaftseinrichtungen reicht heute von Räumlichkeiten für größere Feiern oder Mieterversammlungen, für Hobby- und Freizeitaktivitäten bis zu Raumangeboten für spezielle Zielgruppen (z. B. Spielwohnungen).

Blockbezogene Gemeinschaftseinrichtungen in der Großsiedlung Hamburg-Steilshoop



Quelle: Kirchhoff, J., Jacobs, B.: 15 Jahre Steilshoop

5.6 Verkehr

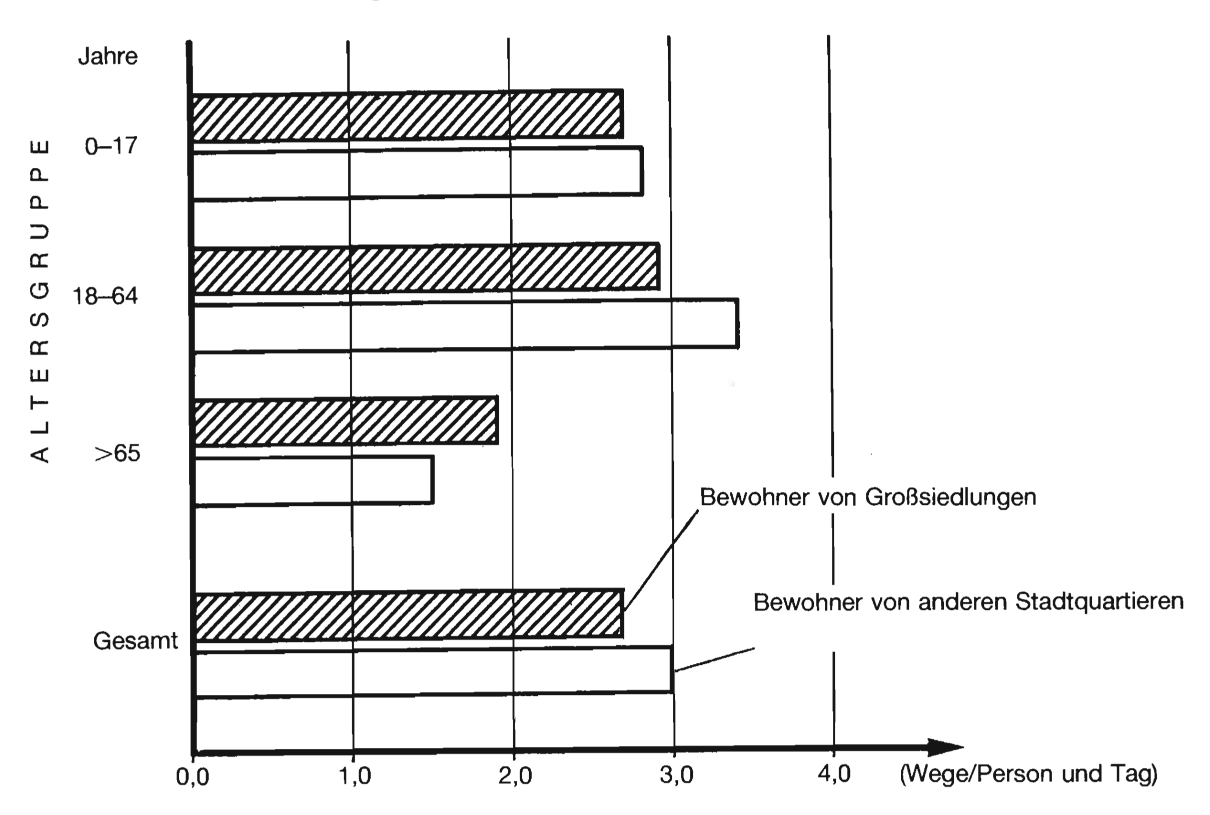
a) Mobilität und Verkehrsbeteiligung

Die Lage vieler Großsiedlungen am Stadtrand verleiht den Verkehrsverbindungen im privaten und im öffentlichen Verkehr eine besondere Bedeutung für die Bewohner. Zunächst ist festzustellen, daß die Gesamtmobilität (Anzahl, Wege und Fahrten je Einwohner und Tag) der Bewohner von Großsiedlungen um ca. 10 % unter der vergleichbarer Personengruppen in anderen Stadtquartieren liegt. Diese Erkenntnis läßt sich aus lokalen Haushaltsbefragungen (Köln, Dortmund) sowie aus der kontinuierlichen Verkehrserhebung (KONTIV) in Nordrhein-Westfalen ableiten.

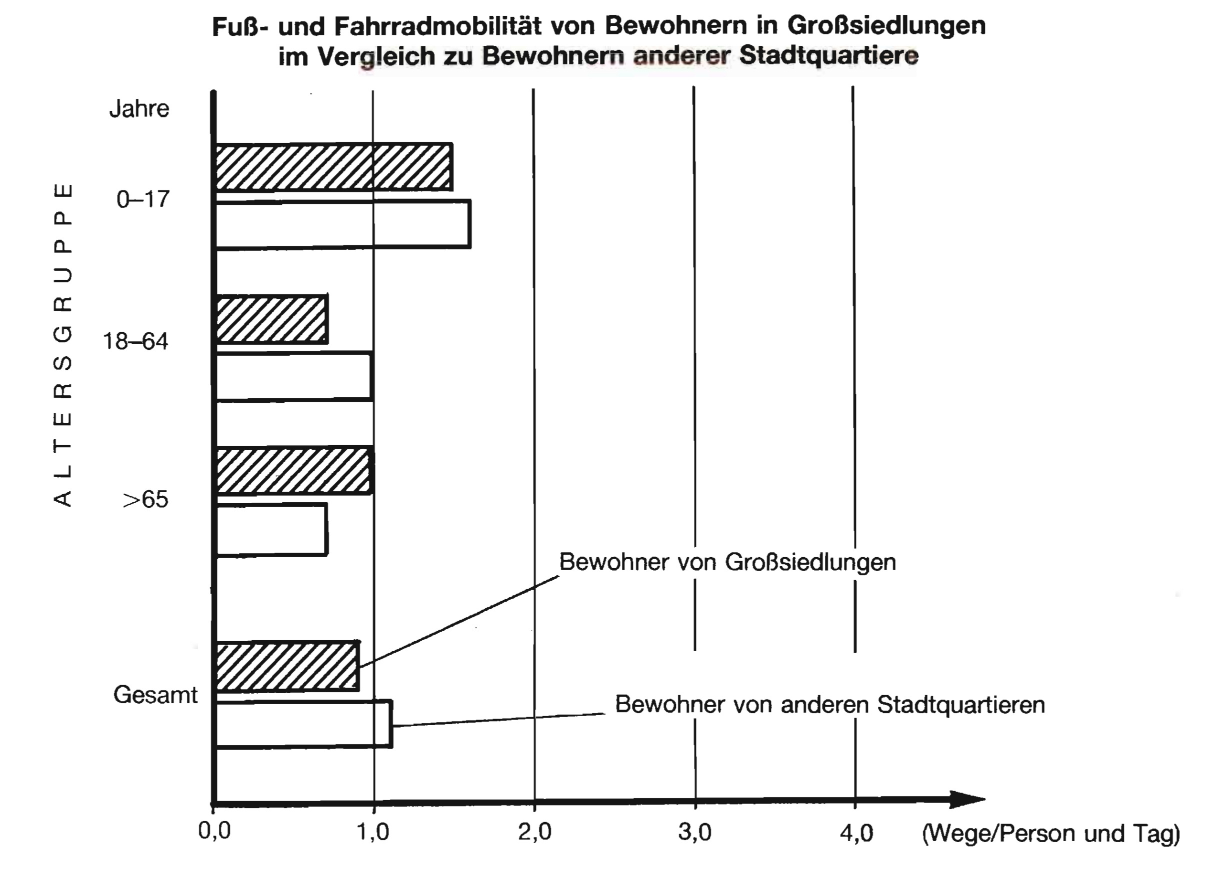
Die Ursache liegt im wesentlichen in den Freizeitaktivitäten der einzelnen Altersgruppen. Während in der Gruppe der jungen Menschen (0 bis 18 Jahre) kaum Unterschiede in der Mobilität zu gleichalten Gruppen in anderen Gebieten auftreten, besteht für die Gruppe der 18- bis 65jährigen offensichtlich weniger Anreiz, nach den beruflichen und geschäftlichen Fahrten noch zusätzlichen Freizeitaktivitäten außer Haus nachzugehen.

In der Altersgruppe der Menschen über 65 Jahren kehren sich die Verhältnisse offensichtlich um. Hier dient die Verkehrsteilnahme durchweg der Freizeitgestaltung und dem Einkaufen bzw. Besorgungen, die teilweise auch der Freizeit zuzuordnen sind. Hierdurch fällt die Gesamtmobilität dieser Bevölkerungsgruppe um ca. 25 % höher aus als bei Vergleichsgruppen anderer Stadtquartiere. Auch im Fuß- und Fahrradverkehr sind Bewohner von Großsiedlungen im Durchschnitt weniger mobil als solche in anderen Wohnquartieren. Je nach Alter stellt sich der Sachverhalt jedoch unterschiedlich dar.

Mobilität von Bewohnern in Großsiedlungen im Vergleich zu Bewohnern anderer Stadtquartiere



Quelle: „Verkehrliche Erschließung von Großsiedlungen; Ingenieurgruppe IVV-Aachen, 1987, Gutachten im Auftrag des Bundesministers für Verkehr.



Quelle: „Verkehrliche Erschließung von Großsiedlungen; Ingeneiurgruppe IVV-Aachen, 1987, Gutachten im Auftrag des Bundesministers für Verkehr.

Für die Altersgruppe 0 bis 18 Jahre sind die Werte der nichtmotorisierten Mobilität nahezu gleich. Dagegen liegen sie für die Gruppe der 18- bis 65jährigen um ca. 30 % niedriger als für die entsprechenden Bewohner anderer Stadtquartiere. In der Gruppe der älteren Menschen ist die Mobilität von Bewohnern in Großsiedlungen um 40 % höher als bei vergleichbaren anderen Gruppen.

Aus dieser Mobilitätsanalyse geht hervor, daß die peripheren Standorte der Großsiedlungen offensichtlich keine Zunahme des Verkehrs zur Folge haben. Gerade die mobileren Bevölkerungsgruppen bleiben vermehrt zu Hause. Dies mag daran liegen, daß eine wohnungsnahe Versorgung mit Gütern, Dienstleistungen und Freizeitangeboten manche Fahrt überflüssig macht. Andererseits bestehen im Vergleich zu innerstädtischen Wohnquartieren auch weniger Anreize zum Verlassen des Hauses.

b) Äußere Erschließung

Die Anbindung der Großsiedlungen an die städtischen und regionalen Hauptverkehrsstraßen ist in den meisten Fällen zufriedenstellend. Hauptverkehrsstraßen mit überwiegenden Verbindungsfunktionen im Stadtgebiet tangieren die Großsiedlungen, Durchschneidungen finden aber nur in Ausnahmefällen statt. Die Erschließung mit Schnellstraßen war nicht selten Teil des städtebaulichen Konzeptes der als Erweiterungsgebiete geplanten Siedlungen. Trotz ihrer peripheren Lage sollten sie eine gute Erreichbarkeit zum städtischen Zentrum und im regionalen Straßennetz haben. Oft waren die Zubringerstraßen schon realisiert, wenn der erste Bauabschnitt noch in der Phase der Fertigstellung war.

Hinsichtlich der Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr kann festgestellt werden, daß sich die Verhältnisse für viele Großsiedlungen günstiger darstellen, als es aufgrund der generellen Kritik erwartet werden konnte; dies ist zum Teil ein Erfolg des nachträglichen Ausbaus der öffentlichen Verkehrsanbindungen.

1968 stellt SIN in 16 Großsiedlungsgebieten eine beachtliche Unzufriedenheit der Bewohner mit den öffentlichen Verkehrsmitteln fest. In erster Linie wird die Länge der notwendigen Fahrten, das Umsteigen und die Bedienungshäufigkeit kritisiert. Diese Kritik war nicht in allen Siedlungen gleich.

10 Jahre später stellt die GEWOS in einer Untersuchung von 10 anderen Siedlungen eine erheblich geringere Unzufriedenheit der Bewohner mit dem öffentlichen Nahverkehr fest. Nur in 2 der 10 Siedlungen wird eine ausgesprochen schlechte Verkehrsanbindung beklagt. In keiner der untersuchten Wohnanlagen dauert jedoch der durchschnittlich zur nächsten Haltestelle zurückzulegende Weg länger als 6 Minuten.

Eine 1985 fertiggestellte Untersuchung über das Gebiet *Hamburg-Steilshoop* belegt die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Vom Zentrum der Siedlung aus sind das Stadtteilzentrum Bramfeld in 5 bis 6 Minuten und das Bezirkszentrum Brambeck in rund 10 Minuten reiner Fahrtzeit, ohne umsteigen zu müssen, zu er-

reichen. Die Fahrtzeit in die City beträgt je nach benutzter Strecke 21 oder 24 Minuten.

In den Planungskonzeptionen fast aller Großsiedlungen in Ballungsräumen sind Anschlüsse an schienengebundene Nahverkehrsmittel vorgesehen.

So verfügen z. B. Großsiedlungen wie *Köln-Chorweiler* und *München-Neu-Perlach* mit S- und U-Bahn-Anschlüssen über eine hervorragende Infrastruktur für den öffentlichen Nahverkehr. Auch *Nürnberg-Langwasser* und die *Gropius-Stadt in Berlin, Mannheim-Vogelstang* sind Beispiele für eine gute ÖV-Erschließung.

In anderen Großsiedlungen konnte die in der Planungsphase vorgesehene Anbindung an das ÖV-Schienennetz bisher noch nicht erreicht werden.

— Die U-Bahn in Berlin wächst von der Osloer Straße dem *Märkischen Viertel* entgegen, ohne jedoch in absehbarer Zeit bis zum Märkischen Viertel ausgebaut zu werden. Die Übernahme der S-Bahn durch die Berliner Verkehrs Gesellschaft (BVG) hat für das Märkische Viertel eine gewisse Verbesserung ergeben. Die nächstgelegene Station ist jedoch aus dem Märkischen Viertels überwiegend nur unter Benutzung anderer Verkehrsmittel erreichbar.

— In *Würzburg-Heuchelhof* wird die seit langem geplante Verlängerung der Straßenbahn voraussichtlich 1989, also lange nach Fertigstellung der Siedlung ihren Betrieb aufnehmen.

— In *Hamburg-Steilshoop* ist die ursprünglich vorgesehene Anbindung der Großsiedlung an das U-Bahnnetz derzeit nicht vorgesehen.

Für viele Großsiedlungen war bereits in der Planungskonzeption aus verschiedenen Gründen keine Anbindung an den schienengebundenen Verkehr vorgesehen. Hier übernehmen Busse Zubringerdienste zu vorhandenen Straßenbahnlinien (z. B. Heidelberg-Emmertsgrund).

c) Innere Erschließung

Die innere Erschließung von Großsiedlungen basiert in aller Regel auf dem Prinzip der Trennung der verschiedenen Verkehrsarten, insbesondere des KFZ-Verkehrs einerseits sowie des Fußgänger- und Radverkehrs andererseits. Hierin liegt ein wesentlicher Vorteil im Verkehrssystem von Großsiedlungen, da auf diese Weise Fußgänger und Radfahrer weitgehend unbehindert über autofreie Wege ihr Ziel erreichen können. Auch die Lärm- und Abgasbelastungen werden so im allgemeinen erheblich reduziert.

Die Berechnung des Verkehrsbedarfs von Großsiedlungen und der notwendigen Kapazität des Verkehrsnetzes erfolgte auf der Grundlage äußerst optimistischer Prognosen im Hinblick auf die zukünftige Motorisierung der Bevölkerung.

In verschiedenen Großsiedlungen, insbesondere Siedlungen mit hohem Anteil an Sozialwohnungen und städtischen Belegungsrechten, trat eine zusätzliche Entwicklung ein, die die Schere zwischen erwarteter Motorisierung und tatsächlichem PKW-Aufkommen noch weiter auseinanderklaffen ließ: Je nach Zusammensetzung und Entwicklung der Sozialstruktur ergibt sich eine zum Teil deutlich unterdurchschnittliche Motorisierung (zum Teil nur 0,5 bis 0,7 PKW/WE), so daß neben der allgemein hinter den Erwartungen zurückgebliebenen Motorisierung viele Großsiedlungen noch zusätzlich hinter der allgemeinen Entwicklung zurück blieben.

Nicht nur die Motorisierung wurde zu optimistisch eingeschätzt, sondern auch die Bevölkerungsentwicklung der neuen Stadtteile. Angestrebte Einwohnerzahlen von 50.000 bis 80.000 für die neuen „Trabantenstädte" waren keine Seltenheit, wurden aber nicht immer erreicht, z. B.:

* *Köln-Chorweiler*
  1967 geplant: 87.500 Einwohner
  1986 erreicht: 38.578 Einwohner
  1987 geplant: ca. 58.000 Einwohner
* *Dorsten-Wulfen*
  1970 geplant: ca. 55.000 Einwohner
  1976 erreicht: 14.000 Einwohner
* *Würzburg-Heuchelhof*
  1970 geplant: ca. 20.000 Einwohner
  1975 erreicht: 6.000 Einwohner
* *Aachen, Driescher Hof*
  1965 geplant: ca. 8.000 Einwohner
  1984 erreicht: 4.100 Einwohner

Andere Großsiedlungen dagegen haben ihr Ausbauziel erreicht, z. B.:

Berlin-Märkisches Viertel:	40.000 Einwohner
Berlin-Gropius-Stadt:	48.000 Einwohner
Hamburg-Steilshoop:	23.000 Einwohner

Betrachtet man die 3 Aspekte, die das Verkehrsaufkommen der Großsiedlungen beeinflußt haben,

— Überdimensionierung der Querschnitte aufgrund der damals üblichen Ausbaurichtlinien und anderer Planungsauffassung;

— zu hohe Prognosen der erwarteten Motorisierung;

— teilweise unterdurchschnittliche Motorisierung der Bewohner;

— teilweise nicht erreichte Einwohnerzahlen, dann wird deutlich, in welchem Umfang in den Großsiedlungen Spielräume zur Gestaltung im Verkehrsbereich bestehen.

Aus speziellen Berechnungen für eine Reihe von Großsiedlungen konnten mittlere Erwartungswerte der Belastung unterschiedlicher Straßentypen in Abhängigkeit von der Größe der Siedlung und der Art der Einbindung in das Stadtgefüge gewonnen werden. Aus diesen Modellrechnungen sowie aus entsprechenden Zählungen wird deutlich, daß die auftretenden Verkehrsbelastungen auf den Anlieger-, Sammel- und Hauptsammelstraßen der Großsiedlungen durchweg so gering sind, daß hier die Gestaltung der Räume nicht von Leistungsfähigkeitsaspekten, sondern von städtebaulichen Zielsetzungen bestimmt werden kann.

So wurde in *Köln-Chorweiler* bei Verkehrszählungen festgestellt, daß bei einem wesentlichen Teil der Verkehrserschließung die Kapazität in der Spitzenstunde nicht einmal zu einem Drittel ausgelastet ist. Angesichts dieser extremen Unterauslastung konnte ein schon realisierter Teilabschnitt einer geplanten Umgehungsstraße abgebrochen und in Grünflächen umgewandelt werden. Der vollständige Rückbau der sechsspurigen Verkehrsstraße (Elballee) auf dem Teilabschnitt eines in

Bau befindlichen Stadtteil-Parks umfaßt 10.000 qm Verkehrsfläche, die eine Gesamtfläche von 64.000 qm zerteilte und nun geschlossen für die Anlage des Olof-Palme-Parks genutzt werden kann.

d) Ruhender Verkehr

So sehr beim fließenden Individualverkehr aufgrund der äußeren Entwicklungseinflüsse die Überkapazität des Verkehrsnetzes in einem gewissen Maß für nahezu alle Großsiedlungen gilt, so unterschiedlich und differenziert muß die *Unterbringung* des *ruhenden Verkehrs* betrachtet werden.

- Im *Märkischen Viertel, Berlin,* wird der ruhende Verkehr ausschließlich an der Oberfläche untergebracht. Nahezu alle Stellplätze sind inzwischen von großkronigen Bäumen überdacht, damit die „Blechlandschaften" gegen Blicke von oben weitgehend abgeschirmt sind. Die Bodenflächen sind teilweise durch Rasengittersteine als offene Flächen gestaltet.
- In *Köln-Chorweiler* besteht ein nahezu ausreichendes Angebot an Stellplätzen in Tief- oder Hochgaragen. Dies schafft die notwendige Voraussetzung, an der Oberfläche ein entsprechend gestaltetes Wohnumfeld zu schaffen.

  Gleichzeitig besteht jedoch im öffentlichen Straßenraum ein so großes Angebot an Parkplätzen, daß eine Vielzahl der Fahrzeuge dort abgestellt wird. Die Folge ist, daß die Hoch- und Tiefgaragen nur zu einem Drittel ausgelastet sind, einzelne Tiefgaragen sogar vollständig aus der Vermietung genommen wurden. Einzelne Garagen werden daher als Kellerersatz oder Schrottplatz für Altfahrzeuge benutzt. Durch Ordnung des ruhenden Verkehrs und eine stärkere Auslastung der Tiefgaragen besteht ein erheblicher Stellplatzüberschuß, der zur Entlastung der wohnungsnahen Freiflächen und des zentralen Parkplatzes auf dem Liverpooler Platz abgebaut werden kann: Bei Realisierung der bestehenden Planung ergibt sich ein Potential von 11.000 m² neu verfügbarer Freiflächen.
- In *Würzburg-Heuchelhof* liegt das Stellplatzangebot nahezu ausschließlich in Tiefgaragen, zentral zu den Wohnungen. Der Vorteil liegt in der Chance eines weitgehend autofreien inneren Bereichs. Die Stellplätze werden, sofern ein Mieter ein Fahrzeug besitzt, fest vermietet. Zunächst gab es erhebliche Leerstände in den Tiefgaragen, weil diese von den Bewohnern abgelehnt wurden. Durch die Abtrennung von Einzelboxen und eine Verbesserung der Beleuchtung konnte zwischenzeitlich eine zufriedenstellende Nutzung der Tiefgaragen erzielt werden.

Diese 3 Beispiele zeigen die Spannbreite, wie der ruhende Verkehr untergebracht werden kann, welche Chancen sich für das unmittelbare Wohnumfeld ergeben und welche Folgeprobleme entstehen können.

In *Köln-Chorweiler* wird in der gegenwärtigen Rahmenplanung damit gerechnet, daß bei Ausnutzung der markantesten Flächenpotentiale, die aufgrund überschüssiger Verkehrsflächen bestehen, rd. 37.000 m² Freifläche für andere Zwecke zurückgewonnen werden können.

Der Quotient der Stellplätze signalisiert in nahezu allen Großsiedlungen eine ausgezeichnete Versorgung.

Stellplatzquotient ausgewählter Großsiedlungen

Siedlung	Einw.	Stp/WE	Verkehrsfläche
München-Neu-Perlach	44 000	1.2 bis 1.5	*15 %*
Hamburg-Steilshoop	23 000	1.0	*18 %*
Würzburg-Heuchelhof	6 000	1.2	*16 %*
Heidelberg-Emmertsgr.	12 000	1.2	*12 %*

Quelle: Richter-Richard: Verkehrserschließung in Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre, Expertise im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, unveröff., Bonn 1987

Trotz der guten Situation für den Park-Verkehr können sich Erfordernisse zu einer Verbesserung der Gestaltung ergeben. Tiefgaragen und zentral zusammengefaßte Abstellplätze verursachen bei den Bewohnern Unsicherheit und Angst, wenn sie nicht der Kontrolle öffentlicher Passanten oder — noch besser — der eigenen Übersicht unterliegen. Befürchtet werden Überfälle, Diebstähle und Einbrüche.

Gestützt wurden diese Ängste durch gelegentliche Vorkommnisse, die durch die Presse verbreitet und nachdrücklich im Gedächtnis der Bewohner verankert werden. Vielfach wurde eine dezentrale Unterbringung der parkenden PKWs in Hausnähe verlangt. Hier ist zu prüfen, ob nicht spezielle Sicherungs- und Umbaumaßnahmen Tiefgaragen und Parkplätze sicherer machen können, um auch weiterhin die vorhandenen freien Flächen nicht durch Stellplätze für PKWs zu vermindern.

e) Fuß- und Radwegnetze

Nahezu alle Großsiedlungen besitzen ausgebaute Fußwegenetze. Der Fußgängerverkehr stellt in Großsiedlungen generell einen bedeutsamen Faktor dar. Eine Zählung in *Köln-Chorweiler* ergab in manchen Fällen mehr als 600 Fußgänger pro Stunde auf den Hauptfußwegen.

Wesentlich ungünstiger ist dagegen die Situation für den Radverkehr, der zum Zeitpunkt der Anlage der Großsiedlungen planerisch keinerlei Bedeutung besaß und deshalb bei der Konzeption des Erschließungssystems von Großsiedlungen oft unberücksichtigt blieb.

Erst mit der Renaissance des Radverkehrs Ende der 70er Jahre wurden in den meisten Großsiedlungen die Fußwegenetze auch für das Fahrrad freigegeben. Dies hat die Bedingungen für dieses Verkehrsmittel ver-

bessert, allerdings erwachsen auch Konflikte zwischen Fuß- und Radverkehr. Das Fahrrad hat als Verkehrsmittel in Großsiedlungen an Gewicht gewonnen, doch bleibt seine Bedeutung mit weitem Abstand hinter dem Fußgängerverkehr zurück.

Trotz eines eigenen, von Kfz-Verkehr getrennten Erschließungssystems können die Fuß- und Radwegenetze gravierende Mängel aufweisen, die die Benutzbarkeit ganzer Wegeabschnitte stark einschränken. Für den Fußgängerverkehr ergeben sich besondere Gefahrenquellen aufgrund fehlender Querungssicherungen und bei Parallelführungen entlang überdimensionierter, mit hoher Geschwindigkeit befahrener Straßen.

Weitere Problembereiche sind steile oder lange Rampen zu exponierten Fußgängerbrücken oder dunklen Unterführungen, die vielfach nicht angenommen werden. Schließlich bestehen oft unklare Wegeverläufe, Orientierungsmängel oder fehlende Anschlüsse innerhalb des Gesamtnetzes. Solche Mängel werden als Behinderung des Fußgängerverkehrs angesehen.

Sowohl im Radverkehr, wie auch im Fußgängerverkehr bestehen möglicherweise Nachfragepotentiale, die durch geeignete Maßnahmen erschlossen werden könnten. Vor allem sollten Mängel und Lücken im bestehenden Fuß- und Radwegesystem beseitigt werden. Vielfach reichen dazu bereits realtiv einfache und punktuell begrenzte Ausbaumaßnahmen sowie verkehrsberuhigende Umgestaltungen (Querungshilfen) aus. Gestalterische Aufwertungen, etwa in Form von begrünten Fuß- und Radwegeachsen, verbessern die Akzeptanz der Fuß- und Radwege und könnten zu einer verstärkten Benutzung anregen.

Speziell für den Radverkehr sind sichere und bedarfsgerechte Abstellanlagen sowohl an den Wohngebäuden als auch an Fahrtzielen erforderlich. Keller und andere Abstellräume bieten in den Wohngebäuden nicht immer die gewünschte Sicherheit gegen Diebstahl und Zerstörung der Räder. Eine Förderung des Fahrradverkehrs in den Großsiedlungen setzt geeignete Unterbringungsmöglichkeit für diese Fahrzeuge voraus.

6. Verbesserungen am Gebäude, Wohnung, Wohnumfeld

6.1 Erscheinungsbild

Die städtebauliche Isolierung vieler Großsiedlungen und ihre hochgeschossige Bauweise rücken zunächst einmal das Erscheinungsbild als ein Bewertungskriterium für diese Wohnquartiere in die Aufmerksamkeit des Betrachters. Der erste Eindruck erschwert die Vorstellung, daß diese Wohngebiete für Tausende von Menschen eine liebenswerte Heimat sein könnten.

Das äußere Erscheinungsbild der Mehrzahl der Großsiedlungen wird geprägt durch hochgeschossige Gebäudeblöcke, auch wenn tatsächlich nur ein geringer Teil der Wohnungen in Hochhäusern erbaut wurde. Die Gestaltung der Gebäude folgt in der Regel dem Vorbild der Architektur des sogenannten internationalen Stils: Einfach gestaltete lange oder hohe Quader. Die Addition gleichförmiger Fenster- und Balkonelemente wird nur sparsam zur Akzentuierung der Fassade eingesetzt. Elemente, wie Hauseingänge, Fenster, Balkone, die der Nutzbarkeit dieser Gebäude dienen, wurden in ihrer Gestaltung dem Gestaltungskonzept der Gebäude untergeordnet. Die Gebrauchstüchtigkeit der Wohnungen und Gebäude wird häufig dadurch vermindert.

Zu diesen teilweise überdimensionierten Baumassen hat in einigen Fällen eine nachträgliche Anhebung der Baudichte entgegen dem uspründlichen städtebaulichen Entwurf beigetragen. Die Proportionen der Gebäude bedingen weite Straßenräume und Abstandsflächen, deren Gestaltung heute nicht mehr den Wohnvorstellungen der Bevölkerung entspricht. Die hohen Frei- und Grünflächenanteile der meisten Gebiete sind eine gute Ausgangsbedingung für die Verbesserungsmaßnahmen der Wohnbedingungen. Sie erlauben eine Gestaltung dieser Flächen, die der Vielfalt der Wünsche der Bevölkerung entspricht.

6.2 Gestalterische Qualität der Gebäude

Bei der Bewertung der gestalterischen Qualitäten der Gebäude in Großsiedlungen ist allerdings zu berücksichtigen, daß hier verdichteter überwiegend sozialer Wohnungsbau mit städtischem Charakter geplant und realisiert worden ist. Das bedeutet einerseits, daß im Kostenbereich gewisse Grenzen zu akzeptieren waren und andererseits, daß eine aufgelockerte, flache Stadtrandbebauung nicht angestrebt wurde. Es ist deshalb nicht angebracht, Gebäude in Großsiedlungen an den Gründerzeitaltbauten oder „Grünen Wohngebieten mit Flachbaucharakter" zu messen.

Die bauliche und gestalterische Qualität der Gebäude ist in den einzelnen Siedlungen und darüber hinaus von Siedlung zu Siedlung durchaus unterschiedlich.

Die massigen Baukörper in Kombination mit Großtafelbau- und Fertigteilelementen und überwiegend ungestalteten Freiflächen befinden sich meist im eng begrenzten Zentrum der Siedlungen. Hier bieten die gestalterischen Defizite und schlecht gelösten baulichen Details — ein optisch unangenehmes Sockelgeschoß, schlecht proportionierte Eingangs- und Durchgangsbereiche, unansehnliche Müllkontainer, sichtbare Instandhaltungsdefizite — Ansatzpunkt für Verbesserungsmaßnahmen, die es dem Bewohner ermöglichen, seine Umwelt auch emotional zu akzeptieren und sich heimisch zu fühlen.

So sind beispielsweise im *Märkischen Viertel in Berlin-Reinickendorf* bei einem langgestreckten, z. T. 18-geschossigen Block die im Sockelgeschoß liegenden und kaum erkennbaren Eingänge durch großzügig gestaltete Eingangshallen erweitert worden. Das betonierte Gebäudevorfeld wurde entsiegelt und begrünt. Die auf die Eingänge zuführenden Wohnwege verbinden die Hauseingangsbereiche eindeutig mit der Straße. Das Gebäude wird auf diese Weise optisch gegliedert. Eingänge und Gebäude stehen nun in einem proportionierten Verhältnis zueinander. Für den Bewohner und den Besucher hat sich nicht nur die Orientierung erleichtert. Vielmehr lösen sich aus der ehemals ungegliederten Gebäudefront Einzelhäuser heraus, welche — an alltägliche Wohnerfahrungen anknüpfend — dem Bewohner die Identifikation mit „seinem" Haus erleichtern. Ähnli-

che Ansätze findet man auch in Bremen, im Siedlungsbereich der *Groner Düne*, in *Bremen-Osterholz-Tenever, Hannover-Vahrenheide, Hamburg-Steilshoop.*

In einzelnen Fällen werden auch Fassaden erneuert, insbesondere dann, wenn die Beseitigung von Bauschäden oder Maßnahmen zur Energieeinsparung ohnehin einen Eingriff in die Fassade notwendig machen.

Außerhalb der Zentrumsbereiche wird das Erscheinungsbild stärker von 4- bis 5geschossigen Gebäuden bestimmt. Die gestalteten Elemente treten wieder hervor; Variationen werden wieder deutlich und das Wohnumfeld fügt sich wieder maßstäblicher zwischen den Gebäuden ein.

In dieser außerhalb des Zentrumsbereichs gelegenen Bebauung ist in vielen Siedlungen die Gelegenheit zur Nachbesserung genutzt worden. Durch Gestaltung im Sockelbereich (Bepflanzung, Mietergärten, herausgezogene Gebäudeteile, Bepflanzung der Obergeschoßbalkone) ist ein beträchtlicher Teil der Höhe „aufgefangen" worden. Noch positiver wirken Pflanzentröge, die selbst eine Bepflanzung mit kleinen Bäumen und typischen Garten- und Rankpflanzen *(Wolfsburg-Dahmarode)* auf der Etage ermöglichen und selbst 9-geschossige Wohnhäuser zu einer grünen Wand werden lassen.

Die unterschiedliche Bewertung von Zentrum und Siedlungsaußenbereich kann am Beispiel der Großsiedlung *Hamburg-Steilshoop* verdeutlicht werden:

In den Gruppengesprächen mit Bewohnern wurde meist eine deutliche Polarisierung zwischen dem Zentrumsbereich und dem Rest der Siedlung vorgenommen. Vor dem Hintergrund der Geschoßzahlen im Zentrum, der Massierung von Stein und Beton und der „Menge Menschen auf einen Haufen" fallen Begriffe wie Betonklötze, Platzangst, tote Ecke; auch die — oft nur ungenaue — Vorstellung davon „Was da für Leute wohnen und für Zustände herrschen", tragen zu einer abwertenden Einschätzung bei.

Die Bebauung außerhalb des Zentrums wurde dagegen in allen Gruppengesprächen durchweg positiv bewertet: „Innen, im Bereich der Mittelachse kommt man sich fast wie im Dorf vor". Das negative Image von Steilshoop greift nach Ansicht der Bewohner nur die Eindrücke des zentralen Bereichs auf und verallgemeinert sie für das gesamte Wohngebiet. Es wurde auf das viele Grün, die gut gestalteten Innenhöfe und die überwiegend „normale" Bebauung außerhalb des Zentrums hingewiesen. Nach Ansicht der Bewohner ist es nicht gerechtfertigt, das negative Erscheinungsbild, das nur für wenige Blöcke im Zentrum zutreffe, auf die ganze Siedlung zu übertragen.

6.3 Beseitigung funktionaler Mängel

Für die Benutzbarkeit des Gebäudes und der Wohnung in den Großsiedlungen ist die *Beseitigung funktionaler Mängel* von großer Bedeutung. Funktionale Mängel überwiegen hauptsächlich im Erschließungsbereich. Davon sind die Hauseingänge, die Treppenhäuser, die Laubengänge und Stichflure, die Kellerabgänge und Kellererschließungen betroffen. Diese fast alle dem sogenannten halböffentlichen Bereich zuzuordnenden Flächen, die das Vorfeld der Wohnung darstellen, sind aus der Sicht der Bewohner unzulänglich gestaltet. Die Zugänglichkeit dieser Bereiche für jedermann, unfreundliche Gestaltung, mangelnde Beleuchtung, Spuren von Vandalismus führen dazu, daß sich Ängste der Bewohner entwickeln, welche die Benutzung dieser Bereiche erschweren. Hier ist einer der ganz wichtigen Ansatzpunkte für bauliche Verbesserungsmaßnahmen zu sehen.

Bei Erschließung über Laubengänge wird die bei Wind, Regen und Schnee behinderte Nutzbarkeit bemängelt, die Türen zu Treppenhäusern und Ausgängen lassen sich durch Unterdruck nur sehr schwer öffnen. Häufig werden auch die nicht einbruchssicheren Eingangstüren (z. T. großflächig verglast) kritisiert, die auch bei Laubengangerschließung nicht dicht und ausreichend wärmegedämmt sind.

Die Sicherheit in den Erschließungsbereichen wie Treppenhaus und Kellergang ist oft unzureichend. Wenn die „Infrastruktur" des Hauses (Treppen, Flure, Briefkästen und dgl.) von starker Abnutzung oder Zerstörungen gekennzeichnet ist, ist dies unter anderem auf die Zugänglichkeit dieser Bereiche für jedermann zurückzuführen.

Die Eigentümer beklagen den erhöhten Instandsetzungsaufwand, übersehen jedoch häufig, daß die Ausstattung von Großgebäuden anderen Anforderungen unterworfen ist, als diejenige von „3-Spännern" mit 9-12 Wohnungen. An Material und Erscheinungsformen sind andere Ansprüche zu richten: Verbesserte Haltbarkeit, gehobene Ausstattungsqualität (z. B. Verwendung von Edelstahl, ausreichende Beleuchtung und dgl.) sind erforderlich.

Die bisher durchgeführten Verbesserungsmaßnahmen an Großsiedlungen lassen eine Konzentration auf folgende Bereiche erkennen:

- Unterbrechung von Laubengängen durch ergänzende vertikale Erschließung und sinnvolle Zuordnung zur bestehenden Erschließung (Umbau in Wintergärten),
- Überschaubare Kellereinheiten für benachbarte Wohnbereiche (z. B. Mieter einer Etage erhalten einen für sich abgeschlossenen Kellerteil),
- Anlage von kleinteiligen und überschaubaren Räumlichkeiten zum Abstellen von Kinderwagen, Fahrrädern, Mopeds und Motorrädern (evtl. Anbauten und verbesserte Erschließung über Außenanlagen oder Treppenhaus),
- Zerstörungsarme und pflegeleichte Materialien in Treppenhäusern, Fluren, Fahrstühlen, die zugleich eine ästhetische Aufwertung zur Folge haben.

6.4 Bauschäden und ihre Behebung

Schwerwiegender als die Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes sind für Wohnungsunternehmen und Bewohner Baumängel, Bauschäden und die Kosten ihrer Behebung. Sie sind häufig Anlaß für weitere Verbesserungsmaßnahmen in den Gebäuden oder im Gebiet.

Die Gebäude der 60er und 70er Jahre wurden in unterschiedlichen Bauweisen errichtet (Ziegelmauerwerk, Schüttbetonbauweise, Mantelbetonbauweise,

Montagebauweise, usw.). Je nach den verwendeten Baustoffen, Bauelementen und Konstruktionen sind unterschiedliche Schadensarten und -intensitäten festzustellen. Eine umfassende Darstellung der verschiedenen Mängel in Planung, Ausführung und Nutzung dieser Gebäude in Abhängigkeit von der Bauweise gibt es derzeit noch nicht.

Eine Gefährdung der Standsicherheit der Gebäude aufgrund konstruktiver Schäden kann im allgemeinen ausgeschlossen werden. Vielmehr liegt der Schwerpunkt der baulichen Mängel bei den Außenbauteilen, ihren Belägen und Beschichtungen. Von besonderer Bedeutung sind dabei Schäden an Außenwänden aus Beton- und Stahlbeton-Fertigteilen. Ihnen können vielfältige Ursachen zugrundeliegen: Rissebildungen beim Skelettbau, undichte Fugen, Korrosion der Stahlbewehrung infolge zu geringer Betonüberdeckung. Im übrigen können Schäden an Außenwänden aus Fertigbetonteilen durch ein Zusammentreffen unterschiedlicher Mängel am Fassadensystem von der Fugenausbildung und Fugenführung bis zur Fenstereinbindung entstehen.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt bei Bauschäden, die durch undichte Flachdächer hervorgerufen werden. Wasser dringt in die darunter liegenden Dämmschichten und Konstruktion ein und schädigt den Dachaufbau. Nicht selten sind Totalsanierungen erforderlich. Schadensursachen sind häufig nicht eindeutig zu definieren. Ursachen können sein: der Einsatz unerprobter Techniken, steigende Aggressivität der Atmosphäre, Planungsfehler, fehlerhafte Ausführung zum Errichtungszeitpunkt, fehlerhafte Sanierungen, mangelhafte Unterhaltung oder frühzeitige Materialermüdung.

Bei Loggien und Balkonen werden Abplatzungen von Beton festgestellt, die durch rostende Stahlbewehrung verursacht werden. Weitere Schäden in diesem Bereich können entstehen durch:

- Eindringen von Wasser in die Stoßfugen zwischen Deckenplatten mit der Folge der Durchfeuchtung dahinter liegender Räume,
- Rißbildungen bei Dach- und Deckenplatten infolge Wärmespannungen an Außenwänden und Balkonen,
- mangelhafte Entwässerung von Balkonen.

In den Wohnungen ist oft festzustellen, daß sich die Wandfliesenbeläge vom Untergrund lösen und daß Schäden aufgrund von Durchfeuchtungen bzw. Kondensatanfall in den Innenseiten der Außenwände entstehen; diese können ihre Ursache auch in einer unzureichenden Lüftung oder Heizung der Räume haben.

Die Ermittlung und Beseitigung der Schäden verursacht bei den Wohnungsunternehmen einen erheblichen organisatorischen und finanziellen Aufwand. Eine Vorabschätzung der Nachbesserungskosten ist wegen der geringen Vorerfahrung selten möglich.

In jedem Fall erfordert die Kostenermittlung zunächst eine systematische Erfassung und Bewertung der baulichen Anlagen und ihrer Instandsetzungsbedürfnisse. Die baulichen Anlagen der 60er und 70er Jahre durchlaufen trotz gleichen Errichtungszeitraumes und trotz ähnlicher oder sogar gleicher Bausysteme und Baumaterialien unterschiedliche Abnutzungs- und Alterungsprozesse. Dies ergibt sich aus unterschiedlichen Belastungen durch Umwelt und Witterung, aus unterschiedlichen Ausführungsarten und Instandsetzungen in der Vergangenheit sowie aus unterschiedlichen Nutzerverhalten.

Höhere Instandhaltungskosten scheinen bei Fertigteilkonstruktionen im Gegensatz zu herkömmlich gemauerten Bauten aufzutreten.

> Erfahrungen aus dem Jahre 1981 bis 1983 im Gebiet Hamburg-Steilshoop erweisen Kosten zwischen 8,90 und 20,15 DM je m² Wohnfläche und Jahr für Instandsetzungen einschließlich der Beseitigung von Bauschäden.

6.5 Wohnungsgrundrisse

Ein wichtiges Ziel der Planung von Großsiedlungen war es, qualitativ hochwertigen Wohnraum bereitzustellen, durch ausreichende Wohnflächen pro Wohnung, gute Grundrißgestaltung, hohen Ausstattungsstandard und unterschiedliche Haus-, Erschließungs- und Wohnformen.

Die bisherigen Untersuchungen zu Großsiedlungen haben ergeben, daß Zuschnitt und Ausstattung der Wohnungen von den Bewohnern durchweg positiv beurteilt werden. Die förderungsfähigen Wohnflächen lagen bei den Sozialmietwohnungen nach dem II. Wohnungsbaugesetz bei einer Obergrenze von 90 m². Die Obergrenze wurde jedoch aufgrund von Genehmigungen der zuständigen Landesbehörden in Großsiedlungen oft überschritten.

> So wurden von der Hamburger Baubehörde für eine 4-Zimmerwohnung bis 1971 Wohnflächen von 90 bis 95 m² vorgegeben, zwischen 1971 und 1973 Flächen von 90 bis 110 m² und ab 1973 Flächen von 85 bis 100 m². In der Siedlung Hamburg-Steilshoop beträgt die durchschnittliche Wohnfläche der 4 Zimmerwohnung 95 m², es wurden jedoch auch Wohnungen von bis zu 108 m² erbaut.

Kritik wird an den oft sehr kleinen Kinderzimmern und an den kleinen Küchen geäußert. Der Flächengewinn kommt nämlich in vielen Fällen dem Wohnzimmer zugute, dessen repräsentative Gestaltung auf Kosten anderer Räume geht. Diese wiederum sind durch ihre Grundrisse, oft sogar durch die Art der Elektroinstallationen, auf ihre Funktion als Schlafzimmer, Kinderzimmer und dgl. festgelegt.

Sofern die baulichen und konstruktiven Voraussetzungen dies zulassen, sollten hier Verbesserungen im Hinblick auf eine flexible Nutzbarkeit der Räume angestrebt werden.

In den letzten Jahren haben sich allerdings die großzügig ausgefallenen Wohnflächen nachteilig ausgewirkt. Durch die demographische Entwicklung der Bevölkerung ist zukünftig mit einer wachsenden Nachfrage nach kleineren Mietwohnungen zu rechnen. Dies gilt in gleichem Maß für die Großsiedlungen. Ehemals große Familien schrumpfen, weil die erwachsenen Kinder die elterliche Wohnung verlassen und einen eigenen Hausstand gründen. Viele die-

ser Bewohner möchten gerne in ihrem gewohnten Wohnquartier bleiben. Hier werden die Wohnungsunternehmen in den nächsten Jahren die Wohnungen an die geänderte Nachfrage anpassen müssen.

Schon in der Zeit der Entstehung der Großsiedlungen waren sich Planer, Wohnungsunternehmen und öffentliche Institutionen darüber klar, daß Wohnungen im Zeitablauf den geänderten Lebensbedingungen angepaßt werden müssen. Unterstützt wurde die Suche nach Lösungen durch Bundeswettbewerbe mit den Themen:

- Flexible Wohnungsgrundrisse,
- Elementa 72 oder
- INTEGRA.

Insgesamt haben die Ergebnisse der Wettbewerbe dazu beigetragen, neue Fertigungstechniken zu erarbeiten und die Rationalisierung am Bau vorwärtszutreiben. Viele aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Lösungsansätze wurden in Demonstrativbauvorhaben oder in Versuchs- und Vergleichsbauvorhaben des Bundes erprobt. Nicht in allen Fällen konnte in der praktischen Nutzung die vorausgesagte Flexibilität erreicht werden.

Schon damals wurde in der Perspektive deutlich, daß nur größere, technisch ausgereifte Serien flexibler Wohnungen dazu beitragen können, den Gebrauchswert der Gebäude auf längere Zeit zu erhalten und vor allem auch dem Bewohner einen Zugewinn an Freiheit in der Nutzung seiner Wohnung zu ermöglichen. Häufig waren jedoch die Nutzer in der Handhabung der Baumaterialien und der Anwendung der Systeme überfordert.

6.6 Wohnumfeld

Die Bedeutung des Wohnumfeldes für den Wohnwert einer Wohnung ist in den letzten Jahren verstärkt in den Blickpunkt des öffentlichen Interesses gerückt. In den Großsiedlungen kommt der Gestaltung und dem Gebrauchswert der gebäudenahen Frei- und Grünflächen, dem sogenannten „Außenhaus", besondere Bedeutung zu.

Da die Zufriedenheit der Bewohner von Großsiedlungen mit dem erreichten Wohnstandard relativ hoch ist, wird die Diskrepanz zu Mängeln im Gebäude und zum Wohnumfeld bewußt wahrgenommen und erlebt. Aufgrund der notwendigen Abstandsflächen der Hochhausbebauung haben Großsiedlungen ein großes Reservoir an Freiflächen. Diese hausnahen Freiflächen weisen eine Vielzahl von funktionalen und gestalterischen Mängeln auf, die den äußeren Eindruck der Siedlungen beeinträchtigen, die Benutzung durch die Bewohner erschweren und auch das Image des Quartiers bei Besuchern negativ beeinflussen.

Während in vielen Großsiedlungen nur punktuelle Einzelmaßnahmen zur Qualitätssteigerung der Außenräume erforderlich sind, gibt es in anderen Großsiedlungen oder in einzelnen Bauabschnitten einen erheblichen Nachbesserungsbedarf, der konzeptionell nur durch eine umfassende Neuplanung der Freiflächen zu erreichen ist. Dabei werden die veränderte demographische Struktur der Wohnbevölkerung ebenso zu berücksichtigen sein wie Veränderungen in den Wohn- und Lebensgewohnheiten und insbesondere im Freizeitverhalten.

Relativ schlecht stellt sich die Situation der Kinder und Jugendlichen dar, für die die nunmehr 10 Jahre alten Spielplätze häufig nicht mehr benutzbar sind und die Erneuerung verlangen. Vielfach ist der anfänglich hohe Anteil von Kindern zwischenzeitlich einem hohen Anteil von Jugendlichen in den Siedlungen gewichen, die nun ihrerseits kaum ein Angebot für ihre Freizeit vorfinden.

Bei der Planung mancher Großsiedlungen wurde die Gestaltung der Freiflächen eher zweitrangig behandelt. Auch dort, wo die durch die Bauform bedingte Freiraumstruktur, nämlich

- Freiflächen um Solitärbauten,
  überwiegend oder halbseitig umbaute Freiflächen,
  Höfe bzw. Blockinnenbereiche

nach funktionalen Kriterien gestaltet werden sollte, ergaben sich in der Realisierung häufig monostrukturierte und defizitäre Außenanlagen. Nutzungsspuren lassen eher Gleichgültigkeit und Zerstörung und nicht aktive Aneignung durch die Bewohner als nutzbare Freizeitbereiche erkennen.

Neben diesen Qualitäts- und Gestaltungsdefiziten sind vielerorts für grundsätzlich nutzbare Flächen Beeinträchtigungen kleinklimatischer Art (Wind, Schatten), durch Lärmbelastung, Barrieren und Einsehbarkeit oder andere Restriktionen feststellbar. Ausmaß und Intensität der Freiraumnutzung werden jedoch auch durch die Diskrepanz zwischen individuellen Nutzungswünschen der Bewohner und den in Hausordnungen und Verbotsschildern gefaßten Erwartungen der Eigentümer und Verwalter an das Nutzungsverhalten eingeschränkt.

Die folgenden Maßnahmen werden zur Zeit in dem Ressortforschungsprogramm des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus durch das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau auf ihre Realisierungsmöglichkeiten überprüft:

- Erhöhung des Grünflächenanteils durch Reduzierung aller versiegelten Funktionsflächen auf ein Minimum.
- Erhöhung des Anteils privat nutzbarer Außenräume durch Anbau von Terrassen, Erdgeschoß-Loggien usw.
- Anlage von wohnungsbezogenen Erdgeschoßmietergärten und Mietergärten für Obergeschoßmieter, Bereitstellung von Grabeparzellen mit dem Schwerpunkt auf Nutz- statt Ziergärten.
- Je nach Dimensionierung zusammenhängender Flächen, Geländeaufschüttung (bis hin zur Aufschüttung von Hügeln als Rodelberg), auch zur Erhöhung der Erlebnisqualität.
- Anlage gemeinschaftlich nutzbarer Aufenthaltsflächen für alle Altersgruppen, jedoch unter Berücksichtigung unterschiedlicher Bedürfnisse der

Altersgruppen nach Bewegungs- und Ruheflächen, Aktivität und Ungestörtheit der Erholung im Außenbereich.

- Nutzung von Anpflanzmöglichkeiten zur Gliederung und Begrenzung von Freiflächen unterschiedlicher Nutzungsqualität.
- Einrichtung von Treffpunkten für Erwachsene und Jugendliche mit überdachten Sitzecken, Spieltischen u.ä., von Grillplätzen usw.
- Anlage von Wildwiesen, Anreicherung der Vegetationsvielfalt mit abgestufter Pflegebedürftigkeit.
- Anlage von Feuchtbiotopen, Wasserspielbereichen usw.

7. Wohnungswirtschaftliche Probleme

7.1 Mietenentwicklung als Ursache von Vermietungsschwierigkeiten

In einigen Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre wurden in den letzten Jahren wachsende Vermietungsschwierigkeiten beobachtet. Diese äußerten sich primär in einer erhöhten Fluktuation, in teilweise hohen Leerstandsquoten sowie einer zunehmenden Verwahrlosung von Gebäuden und Wohnumfeld.

Vermietungsschwierigkeiten sind ein Indiz dafür, daß das Preis-Leistungsverhältnis in diesen Siedlungen oder in Siedlungsteilen nicht stimmt: Die gegenwärtigen oder in Zukunft zu erwartenden Mieten sind in Relation zu den gebotenen Wohnwerten zu hoch. Da es sich bei dem weit überwiegenden Teil der Wohnungen um öffentlich geförderte Mietsozialwohnungen handelt, erweist sich die öffentliche Förderung als maßgebliche Determinante von Mietenstruktur und Mietenentwicklung in diesen Beständen.

Neben der förderbedingten Mietenentwicklung hat ein überproportionaler und nicht vorhergesehener Anstieg in den Bewirtschaftungskosten zu Vermietungsschwierigkeiten in einigen Großsiedlungen beigetragen.

a) Förderung durch degressive Aufwandssubventionen

Die Errichtung der Großsiedlungen der 70er Jahre fiel zeitlich zusammen mit einer Systemumstellung in der Wohnungsbauförderung. Während in den 50er und 60er Jahren die Förderung des sozialen Wohnungsbaus fast ausschließlich in Form von zinslosen öffentlichen Baudarlehen oder von Zins- und Tilgungshilfen für die gesamte Laufzeit der betreffenden Kapitalmarktdarlehen erfolgte und so eine dauerhafte im wesentlichen gleichbleibende Senkung der Kostenmiete bewirkt, wurde diese Form der Wohnungsbauförderung Ende der 60er Jahre und Anfang der 70er Jahre durch die Gewährung degressiver Ertragsubventionen ersetzt.

Je nach dem Gewicht der degressiven Subventionsbewilligung innerhalb der gesamten Objektförderung ergab sich daraus ein mehr oder weniger starker vorprogrammierter Mietanstieg. Die Festlegung dieser Gewichtung lag und liegt in der Hand der Bundesländer. Entsprechend unterschiedlich sind in den einzelnen Ländern die Auswirkungen auf die Entwicklung der subventionierten Kostenmieten.

Für den zunehmenden Einsatz degressiver Hilfen waren folgende Gründe maßgebend:

- Ende der 60er/Anfang der 70er Jahre waren die Bau- und Bodenpreise in einem bisher nicht dagewesenen Maße gestiegen, so daß entweder zur Sicherstellung vertretbarer Anfangsmieten immer höhere Subventionsbeträge eingesetzt wurden oder kräftige Einbrüche in der Zahl der geförderten Sozialwohnungen hätten hingenommen werden müssen. Durch den „Einbau" einer degressiven Förderungskomponente in die Objektförderung konnte die Ausweitung des Subventionsbedarfs bei annähernd gleich hohen Fertigstellungen in Grenzen gehalten werden.
- Mit der degressiven Förderkomponente sollten darüber hinaus zumindest bei der künftigen Wohnungsbauförderung Fehlsubventionierungen eingeschränkt werden, indem ein gewisser Mietanstieg bereits in der Förderung angelegt wurde, der sich an der erwarteten Einkommensentwicklung orientierte.
- Angesichts von hohen Mietsteigerungen im nicht preisgebundenen Bestand und kräftigen Einkommenzuwächsen schien ein ausreichender Spielraum für die vorgesehene Steigerung der Sozialmieten zu bestehen. Weitere Mietsteigerungen am freien Markt galten als unausweichlich, so daß davon ausgegangen wurde, daß ein ex ante angelegter Subventionsabbau die Vermietbarkeit der Sozialwohnungen nicht beeinträchtigen könnte. Vor diesem Hintergrund erschien auch die Tragbarkeit künftiger Sozialmieten gewährleistet.

Die damaligen Prognosen über die Miet- und Einkommensentwicklung erweisen sich inzwischen als unrealistisch, so daß die Mieten in Großsiedlungen in einigen Fällen das Vergleichsmietenniveau übersteigen würden, wenn sie nicht durch zusätzliche Fördermaßnahmen der Länder oder Mietverzichte der Eigentümer zusätzlich abgesenkt würden. Dabei ergeben sich allerdings erhebliche Unterschiede je nach der Gewichtung der degressiven Förderung durch das einzelne Land und je nach der regionalen Mietenentwicklung am freien Wohnungsmarkt.

b) Besondere Probleme im 2. Förderungsweg

Besonders hohe Kostenmieten haben sich bei einem Teil der im Regionalprogramm bzw. im sog. 2. Förderungsweg geförderten Mietwohnungen ergeben. Diese Wohnungen wurden mit einer geringeren Subventionsintensität gefördert und sollten an Haushalte vergeben werden, die die Einkommensgrenzen für Mietsozialwohnungen um bis zu 40 % überschreiten. Die Wohnungen hatten von Anfang an eine hohe Ausgangsmiete. Diese Mieten sind durch die ausschließliche degressive Förderung und die Aufwärtsentwick-

lung der Bewirtschaftungskosten weiter kräftig gestiegen.

Als sicherlich extremes Beispiel für die Mietenentwicklung im 2. Förderungsweg sei hier der Fall von Regionalprogrammwohnungen in *Hamburg-Mümmelmannsberg* angeführt. Hier erhöhte sich die Kostenmiete bei Erstbezug von 6.76 DM je Quadratmeter im Jahr 1973 auf 14,03 DM im Jahr 1985. Durch Mietverzichte der Unternehmen in Höhe von 2,89 DM werden Mieten für die Bewohner von 11,14 DM erreicht.

Die Bundesländer haben von der Möglichkeit, Mietwohnungen mit Mitteln des Regionalprogramms zu fördern, in sehr unterschiedlichem Maß Gebrauch gemacht. Erfahrungsgemäß sind innerhalb von Großsiedlungen die Regionalprogrammwohnungen in besonderem Maße von Leerständen und Vermietungsschwierigkeiten betroffen. Allerdings ist ihr Anteil an den Wohnungen in Großwohnanlagen relativ klein.

c) Mietenniveau in ausgewählten Großsiedlungen

Im Ergebnis hat die degressive Förderung die wirtschaftliche Lage der betreffenden Großsiedlungen erheblich belastet. Häufige Mietanhebungen, sei es aufgrund des Subventionsabbaus, infolge von Steigerungen der Mietnebenkosten, anderer Bewirtschaftungskosten oder Veränderungen der Kapitalkosten haben nicht nur Unruhe in die Siedlungen gebracht, sondern auch häufig die Zahlungsfähigkeit der Bewohner überfordert.

Die ständigen Mietanpassungen lassen sich am Beispiel von *Hamburg-Steilshoop* nachvollziehen. Ein Forschungsbericht im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, kommt zu folgendem Ergebnis:

Hamburg-Steilshoop wurde Anfang der 70er Jahre, wie alle anderen Sozialwohnungen dieser Periode, mit zinslosen öffentlichen Baudarlehen und degressiven Aufwendungshilfen gefördert. Anfänglich lagen die Mieten der Sozialwohnungen bei 4,00 DM bis 5,00 DM je m^2. Im Zeitraum von 1973 bis 1980 kamen auf die Mieter durchschnittlich eine Steigerung der Miete oder der Nebenkosten pro Jahr zu. Die Mietsteigerungen bei den Sozialwohnungen summieren sich auf rd. 40 %, die Heizkostenerhöhungen auf 20 % bis 40 %.

In den Folgejahren wurden die Kostenerhöhungen schneller weitergegeben, so daß von 1981 bis 1984 durchschnittlich vier Erhöhungen pro Jahr anfielen. Mieten und Heizkosten hatten sich damit gegenüber den Ausgangswerten nahezu verdoppelt.

Insgesamt entfielen die höchsten Steigerungsbeträge auf Betriebskostenerhöhungen; verursacht vor allem durch den Anstieg der Energiepreise. Die höheren Energiekosten haben sich zwar auch bei den Wohnungen außerhalb der Großsiedlungen im Mietpreis niedergeschlagen, aber die Nebenkosten sind in hochverdichteten Wohnanlagen aufgrund der Bauform von besonderer Bedeutung. Dies ist in erster Linie auf die Kosten von Fahrstühlen und Müllschlukkern und die tendenziell größeren Wohnungen zurückzuführen. Nachdem die Betriebskosten anfänglich noch bei 0,55 bis 0,65 DM, vereinzelt auch bei 1,00 DM je Quadratmeter lagen, erhöhten sie sich bis 1984 häufig erheblich auf Werte von 2,00 DM bis 2,60 DM/m^2.

Daneben ergaben sich Mietsteigerungen durch Kapitalkostenerhöhungen, aufgrund des Abbaus von Aufwandssubventionen, aufgrund eines erhöhten Erbbauzinses sowie infolge der Anpassung von Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschalen. Allerdings hat in der jüngeren Vergangenheit die Zinsentwicklung auf dem Kapitalmarkt für eine gewisse Entlastung bei den Kapitalkosten gesorgt. Vielen Unternehmen ist es gelungen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist für ihre Kredite eine günstigere Anschlußfinanzierung zu finden und dadurch die Kapitalkosten zu senken.

Die Übersicht zur Mietenentwicklung in ausgewählten Wohnanlagen der 70er Jahre verdeutlicht, daß sich auch in anderen Großsiedlungen die Mieten seit Bezug ohne Nachsubventionierung oder Mietverzichte durch die Unternehmen verdoppelt hätten.

Mietenentwicklung in ausgewählten Großsiedlungen der 70er Jahre

Land	Ort	Förderungsart	Bezug	Anfangsmiete bei Bezug	Kostenmiete lt. Wirtschaftlichkeitsberechnung (WB) 1985	Steigerung in %	weitere programmierte Steigerungen (Abbau Subventionen)	Endmiete nach Abbau von Subventionen (ohne Betriebskosten- und Kapitalkostensteigerungen)
Schleswig-Holstein	Lübeck	1. Förderweg	1971	3,23	9,34	*189*	—	9,34
	Bad Segeberg	1. Förderweg	1972	4,00	9,61	*140*	—	9,61
	Kiel	Regionalpr.	1974	6,00	13,28	*121*	0,60	13,88
Hamburg	Mümmelmannsberg	1. Förderweg	1977	5,76	9,17	59	2,26	11,43
	Kirchdorf-Süd	1. Förderweg	1976	5,40	8,57	59	6,83	15,40
	Mümmelmannsberg	Regionalpr.	1972	6,76	14,11	*109*	—	14,11
Niedersachsen	Achim	Regionalpr.	1973	4,83	11,79	*144*	0,60	12,39
	Lüneburg	Regionalpr.	1974	6,25	14,00	*124*	0,60	14,60
Berlin	Spandau	1. Förderweg	1973	3,80	8,85	*133*	3,07	11,92
	Kreuzberg	1. Förderweg	1975	4,07	7,90	*94*	10,64	18,54
Bayern	München	1. Förderweg	1973	4,03	9,51	*136*	—	9,51
Nordrhein-Westfalen	St. Augustin	1. Förderweg	1972	5,21	9,07	*74*	0,90	9,97
	Bonn	1. Förderweg	1972	3,66	10,64	*190*	—	10,64
	Haan	Regionalpr.	1976	5,55	11,51	*107*	1,60	13,11
Hessen	Kassel	1. Förderweg	1973	3,73	8,56	*129*	0,60	9,16
Baden-Württemberg	Mannheim	1. Förderweg	1977	5,27	10,02	*90*	1,13	11,15
Bremen	Grohner Düne	1. Förderweg	1973	3,14	12,10	285		*)
	Bremerhaven	Regionalpr.	1975	8,30	12,52	*51*	1,96	14,48

Quelle: Ziercke, M., Zur Situation von Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre; Gemeinnütziges Wohnungswesen 11/1985

*) Seit 1984 Umstellung der Förderung auf einkommensabhängige Mietobergrenzen.

In regionaler Betrachtung bewegen sich die prozentualen Steigerungen der Kostenmiete im Jahr 1985 gegenüber der Anfangsmiete bei Bezug der Siedlung in Größenordnungen von rd. 50 % für 1985 fertiggestellte Regionalprogrammwohnungen in Bremen bis zu 190 % für Sozialmietwohnungen, die im 1. Förderungsweg in Bonn gefördert wurden. Die tatsächlichen Mietsteigerungen für die Mieter sind allerdings etwas niedriger, da sowohl Mietverzichte der Wohnungseigentümer wie auch zusätzliche Subventionen der öffentlichen Hand dafür sorgen, daß die Kostenmiete aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht in vollem Umfang erhoben wird. Die Übersicht verdeutlicht auch, daß weitere Mietsteigerungen in diesen Beständen infolge des planmäßigen Abbaus der Subventionen zu erwarten sind.

Im Ergebnis führen die Mietsteigerungen bei diesen öffentlich geförderten Wohnungen zu einem Mietenniveau, das die Mieten vergleichbarer, nicht preisgebundener Wohnungen erheblich übersteigt, so daß Leerstände oder Mietverzichte bei den Unternehmen unausweichlich werden.

7.2 Belegungsstrukturen als Ursache von Vermietungsschwierigkeiten

Über tatsächlich vorhandene Mängel hinaus haftet Großsiedlungen häufig ein Negativimage an, das auf die Bewohner zurückschlägt. Das negative Bild mancher Großsiedlungen macht sich nicht nur an einer emotionalen Ablehnung der meist hochgeschossigen und stark verdichteten Bebauung fest, sondern verbindet sich mit einer sozialen Ablehnung eines Teils der dort lebenden Bewohner. Beobachtete Verschmutzungen und Zerstörungen werden als sichtbarer Beleg für vorhandene Vorurteile gewertet. Den Bewohnern der Siedlung wird es dadurch schwer gemacht, sich zu ihrem Stadtteil zu bekennen.

Negative Eindrücke von Großsiedlungen werden zudem häufig durch einen flüchtigen äußeren Anschein geprägt: Tausende fahren täglich an *Osterholz-Tenever* oder *Kirchdorf-Süd* auf den Autobahnen vorbei, ohne diese Siedlungen je von innen erlebt zu haben. Auch die Medien haben das Negativimage mancher Großsiedlungen geprägt oder gefestigt, indem spektakuläre Einzelfälle von Kriminalität oder Vandalismus als typische Merkmale für das Zusammenleben in Großsiedlungen präsentiert wurden.

Pauschalurteile über problematische Belegungsstrukturen gehen an der Wirklichkeit der Großsiedlungen vorbei. Schwierigkeiten — sofern überhaupt vorhanden — beschränken sich in der Regel auf einzelne Blocks, gelten aber nicht für ganze Siedlungen oder Stadtteile. Eine im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau erstellte Untersuchung von Strubelt und Kauwetter über soziale Probleme in ausgewählten Neubaugebieten kommt 1982 zu dem Ergebnis:

> „So konnten wir einerseits in verschiedenen Siedlungen hochbelastete Teilbereiche ausmachen und dokumentieren. Andererseits konnten wir aber auch feststellen, daß es ganze Stadtteile gibt, die kaum irgendwelche Belastungen, also soziale Auffälligkeiten, die sich visuell und statistisch erkennen lassen, aufweisen."

Pauschalurteile über problematische Belegungsstrukturen in Großsiedlungen sind demnach nicht gerechtfertigt. Dennoch bestehen Besonderheiten im Vergleich zu anderen Stadtteilen, die bei einer Beurteilung von Entwicklungsstand und Entwicklungsmöglichkeiten dieser Siedlungen zu berücksichtigen sind.

Eine spezielle Aufmerksamkeit erfordert die Eignung von Hochhäusern für Familien mit kleineren Kindern. Erfahrungsberichte von Bewohnern zeigen, daß kleine Kinder durch die weiten Wege im Gebäude, die Bedienung der technischen Geräte — Türöffner, Aufzüge —, die geringen Orientierungshilfen und generell die unpersönliche Atmosphäre großer Häuser häufig überfordert sind. Kindliches Fehlverhalten und nachbarschaftliche Streitigkeiten sind nicht selten die Folge. Dies führt zu der Ansicht, daß Hochhäuser überwiegend kinderfeindlich sind.

Da in der Regel nur ein geringer Anteil der Wohnungen von Großsiedlungen in Hochhäusern liegt, können Familien mit Kindern in den Wohnungen niedriggeschossiger Häuser untergebracht werden.

a) Zugangsvoraussetzungen für Sozialwohnungen

Da die Großsiedlungen überwiegend oder ausschließlich aus öffentlich geförderten Wohnungen bestehen, sind Bindungen und Vergabekriterien des sozialen Wohnungsbaues von wesentlicher Bedeutung.

Vermieter öffentlich geförderter Wohnungen dürfen aufgrund der Belegungsbindung diese Wohnungen nur an Personen vermieten, die einen Wohnberechtigungsschein vorlegen. Voraussetzung für die Erteilung einer Wohnberechtigung ist die Einhaltung bestimmter Einkommensgrenzen. Diese Einkommensgrenzen liegen heute bei einem Bruttoeinkommen von rd. 2.140 DM im Monat für Alleinstehende oder rd. 4.550 DM im Monat für einen Vierpersonenhaushalt. Wer einen Wohnberechtigungsschein vorweist, darf eine Sozialwohnung bestimmter Größe — in Abhängigkeit von der Familiengröße — bewohnen, sofern die Wohnungen nicht für einen speziellen Personenkreis, wie z. B. ältere Menschen, Aussiedler, vorbehalten ist.

Neben diesen allgemeinen Zugangsvoraussetzungen für Sozialwohnungen bestehen einige Sonderregelungen für die Vergabe bestimmter Wohnungen:

- Wohnungen, für die öffentliche Mittel erstmals vor dem 1. Januar 1966 bewilligt worden sind, werden vorrangig an solche Wohnungssuchende vergeben, deren Einkommen die allgemeine Einkommensgrenze für den sozialen Wohnungsbau um mindestens 20 % unterschreitet.
- Ein Teil der Sozialwohnungen ist für Angehörige eines bestimmten Personenkreises vorbehalten wie z. B. ältere Menschen, Schwerbehinderte, Spätaussiedler, kinderreiche Familien u.ä.
- Die grundsätzlich vorhandene Auswahlmöglichkeit des Vermieters unter den berechtigten Mie-

tern kann durch ein kommunales Benennungsrecht eingeschränkt sein, wenn bei der Förderung der Wohnung kommunale Mittel eingesetzt worden sind. In diesem Fall benennt die Kommune mindestens 3 Wohnungsuchende, unter denen der Vermieter auswählen kann.

— In sog. Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf nach § 5a des Wohnungsbindungsgesetzes bestehen ebenfalls kommunale Benennungsrechte in Form eines Dreiervorschlags, unabhängig von einer kommunalen Beteiligung an der Förderung.

Ferner ist die Art der Wohnungsvergabe nicht unabhängig vom jeweiligen Vermieter. Insbesondere gemeinnützige Wohnungsunternehmen mit kommunaler Mehrheitsbeteiligung kooperieren häufig eng mit den kommunalen Wohnungsämtern. So wird dem Wohnungsamt über Aufsichtsrat — oder Gemeinderatsbeschlüsse ein formelles Belegungsrecht eingeräumt, gelegentlich erfolgt die Zusammenarbeit fallweise oder über Vereinbarungen.

Diese freiwilligen Bindungen können zur Folge haben, daß gemeinnützige und kommunale Wohnungsunternehmen bei der Wohnungsvergabe auch solche Haushalte berücksichtigen, mit denen sonstige Wohnungsanbieter nur ungern einen Mietvertrag abschließen, sei es aufgrund sozialer Vorbehalte, wie bei Ausländern, Alleinerziehenden, Einkommensschwachen, Kinderreichen, oder weil ein erhöhtes Risiko hinsichtlich der Vertragserfüllung befürchtet wird.

b) Erstbelegung als Weichenstellung

Die erstmalige Wohnungsbelegung hat sich häufig als prägend für die weitere Entwicklung einer Siedlung erwiesen. Große und nahezu zeitgleich errichtete Bauabschnitte hatten zahlreiche Vermietungen in kurzen Zeiträumen zur Folge. Für Hunderte von Wohnungen, die gleichzeitig bezugsfertig wurden, mußte nahezu jeder Mietinteressent akzeptiert werden.

Da zudem Mitte der siebziger Jahre ein Überangebot an Wohnungen in Neubaugebieten vorhanden war, kamen bei der Wohnungsvergabe auch verstärkt solche Haushalte zum Zuge, denen Vermieter sonst eher reserviert gegenüberstehen. Vereinzelt wurden bei der Erstbelegung einer Siedlung in hohem Ausmaß Bewohner von aufgelösten Obdachlosenunterkünften berücksichtigt, so daß die Integrationskraft der übrigen Bewohner überfordert wurde. Des weiteren haben in Einzelfällen Sonderbauprogramme für bestimmte Gruppen einseitige Belegungsstrukturen präjudiziert.

Unter den auf diese Weise schnell zusammengeführten Mietern entwickelte sich das Zusammenleben anders als in gewachsenen Quartieren, denn Nachbarschaftskontakte und Netze sozialer Beziehungen entstehen nur langsam. Bei der Erstbelegung trafen so Bevölkerungsgruppen mit vielfältigen ökonomischen und sozialen Schwierigkeiten auf bauliche Gegebenheiten, die ein besonderes Maß an Selbstdisziplin und gegenseitiger Rücksichtnahme verlangen.

Wenn bereits bei der Erstbelegung ein hoher Anteil von Risikomietern vorhanden war, hatte dies häufig einen auf Dauer negativen Einfluß auf die Akzeptanz der Siedlung durch die Bewohner und die übrige Bevölkerung. So gibt es Beispiele von Großsiedlungen, die noch heute unter dem Negativimage aus der Anfangszeit leiden, obwohl sich inzwischen die Bewohnerstrukturen entscheidend verändert haben.

c) Nachbelegung durch kommunale Wohnungsämter

Die Belegung eines erheblichen Anteils des Wohnungsbestandes in Großsiedlungen unterliegt direkt oder indirekt kommunaler Einflußnahme. Die Vermittlungsbemühungen der kommunalen Wohnungsämter konzentrieren sich im allgemeinen auf Wohnungssuchende, denen über die allgemeine Wohnberechtigung hinaus ein besonderer Vermittlungsbedarf zuerkannt wird.

Die registrierten Wohnungssuchenden lassen sich im Überblick folgendermaßen charakterisieren:

— Rd. 80 % der registrierten Wohnungssuchenden sind sog. „Minderverdiener", d. h. Haushalte mit einem Einkommen von weniger als 80 % der Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaues.

— Etwa die Hälfte sind Einpersonenhaushalte. Der wachsende Anteil von Alleinstehenden unter den Wohnungssuchenden geht weniger auf eine frühere Lösung junger Menschen aus dem Elternhaus zurück, sondern auf vermehrte Scheidungen oder Trennungen.

— Ausländer sind unter den Wohnungssuchenden stärker vertreten als es ihrem Bevölkerungsanteil entspricht. Dabei stellen die Ausländer eher die großen Haushalte unter den Bewerbern; die deutschen Wohnungssuchenden dagegen eher die kleinen Haushalte.

— Unter den registrierten Wohnungssuchenden haben in den letzten Jahren solche Haushalte an Gewicht gewonnen, die ihren Lebensunterhalt nicht aus Arbeitseinkommen, sondern aus Transfereinkommen, wie Arbeitslosenunterstützung oder Sozialhilfe, bestreiten.

In der Vergangenheit hat die Praxis der kommunalen Wohnungsbelegung die lokal bestehenden Probleme häufig noch verstärkt.

Sofern freiwerdende Wohnungen einem kommunalen Belegungsrecht unterliegen, erfolgt die Auswahl aus den Bewerbern unter Dringlichkeitsgesichtspunkten. Dabei konnte nicht genügend berücksichtigt werden, ob die dem Wohnungssuchenden jeweils zugewiesene Wohnung aufgrund der bereits gegebenen Mieterstruktur überhaupt für den Bewerber geeignet ist und — umgekehrt welchen Einfluß die Vergabe der Wohnung an diesen Mieter auf die Sozialstruktur eines Siedlungsteils haben könnte.

Diese Zuordnung von Bewerbern zu den jeweils frei gemeldeten Wohnungen führte dazu, daß Problemfälle des Wohnungsmarktes verstärkt in Problemge-

biete mit bereits hoher Fluktuation vermittelt wurden.

Zu einer räumlichen Konzentration von Problemgruppen innerhalb einer Siedlung hat auch beigetragen, daß sich die städtischen Wohnungssunternehmen am wenigsten dem Zwang entziehen können, solche Mieter zu akzeptieren, die andere Wohnungsanbieter als potentielle Problemfälle nicht akzeptieren wollten.

d) Empirische Befunde

Berichte über Nachbarschaftskonflikte und problematische Belegungsstrukturen in Großsiedlungen sollten nicht verallgemeinert werden. Sofern problematische Belegungsstrukturen bestehen, konzentrieren sie sich in den Siedlungen zumeist auf wenige Blöcke. Daneben gibt es vielfach Quartiere in Großsiedlungen mit stabilen Bewohnerstrukturen ohne soziale Auffälligkeit.

Für Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre, in denen in erster Linie familiengerechte Wohnungen angeboten werden, ist ein relativ hoher Anteil von Kindern und Jugendlichen und ein relativ niedriger Anteil von älteren Menschen an der Wohnbevölkerung charakteristisch. Eine Gegenüberstellung der Altersstuktur der Bewohner einiger Hamburger Großsiedlungen zeigt, daß diese Gebiete einen hohen Anteil von Kindern und Jugendlichen (zwischen 30 % und 40 %) haben, der sich in den folgenden Jahren zugunsten der Erwachsenen etwas verringern wird. Zugleich erhöht sich der Anteil älterer Menschen, bleibt aber noch unterdurchschnittlich.

Anteile der 0- bis 18jährigen und der über 60jährigen in Hamburger Großsiedlungen im Vergleich

0- bis 18jährige	Deutsche					Gastarbeiter				
	1973	1975	1978	1980	1982	1973	1975	1978	1980	1982
Steilshoop	39,8	36,6	35,4	33,4	30,7	42,4	41,7	40,3	44,2	42,1
Mümmelmannsberg	36,7	36,1	33,9	33,7	31,9	55,5	38,7	36,8	43,3	42,4
Osdorfer Born	37,9	36,0	33,3	30,2	27,0	46,4	45,4	43,1	40,2	38,7
Kirchdorf Süd	—	—	34,3	32,7	30,6	—	—	44,7	47,3	52,2
Tegelsbarg	—	—	—	32,9	31,7	—	—	—	45,4	35,6
über 60jährige	**Deutsche**					**Gastarbeiter**				
	1973	1975	1978	1980	1982	1973	1975	1978	1980	1982
Steilshoop	4,5	4,3	5,3	6,6	6,0	0,0	0,2	0,8	0,5	0,6
Mümmelmannsberg	4,9	6,0	7,3	6,2	6,3	1,0	1,2	1,3	0,6	0,5
Osdorfer Born	8,6	9,2	10,2	10,8	10,6	0,0	0,3	0,3	0,6	0,7
Kirchdorf Süd	—	—	8,9	10,7	10,4	—	—	0,3	1,5	0,1
Tegelsbarg	—	—	—	7,8	7,8	—	—	—	0,0	0,0

Quelle: ARGE Kirchhoff/Jacobs, Hamburg-Steilshoop 15 Jahre Erfahrungen mit einer Großsiedlung, 1985, Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 01.074

Zum Zeitpunkt des Einzugs handelt es sich zum weit überwiegenden Teil um Erwerbstätigenhaushalte (Steilshoop 80 bis 90 %). Bei der Nachbelegung sinkt dagegen der Anteil der Erwerbstätigen etwas. Ein Vergleich der Nettohaushaltseinkommen der Mieter in zwei Großsiedlungen in Berlin und Hamburg zeigt, daß in beiden Siedlungen jeweils etwa ein Drittel der Mieter im Einkommensbereich zwischen 1.500 und 2.500 DM und im Einkommensbereich von 2.500 DM bis 3.500 DM liegt.

Kommunale und gemeinnützige Wohnungsunternehmen haben den höchsten Anteil einkommenschwächerer Mieter, während sich bei den Genossenschaften und privaten Bauträgern eher Bezieher mittlere und höhere Einkommen konzentrieren.

Diese Unterschiede innerhalb einer Siedlung wurden im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau am Beispiel der Hamburger Großwohnsiedlung Steilshoop näher untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, daß sich Unterschiede der Belegungsstruktur innerhalb der Siedlung im wesentlichen mit der räumlichen Ver-

Einkommen der Mieter (1985)

Nettohaushaltseinkommen	Berlin Märkisches Viertel	Hamburg Mümmelmannsberg
bis zu 1 500	18 %	14 %
1 500 bis 2 500	32 %	36 %
2 500 bis 3 500	28 %	33 %
über 3 500	22 %	17 %

Quellen: Friedrichs, J., Dangschat, J.: Gutachten zur Nachbesserung des Stadtteils Mümmelmannsberg, Universität Hamburg, Forschungsstelle Vergleichende Stadtforschung, Hamburg 1986

Institut für Markt- und Medienforschung: Mieterbefragung Märkisches Viertel, unveröffentlichtes Manuskript, Berlin, 1985

teilung unterschiedlicher Wohnungsanbieter und ihrer Vergabepraxis erklären lassen.

Während die großen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, deren Bestände sich im Westteil und im nördlichen Zentrum der Siedlung konzentrieren, eine sich verschlechternde Bewohnerstruktur und steigende Fluktuationsraten verzeichnen, stellt sich im Ostteil der Siedlung mit einem hohen Anteil von Wohnungsbaugenossenschaften und privaten Eigentümern die Mieterstruktur als weitgehend unproblematisch dar. Diese Unterschiede zeigen sich in einem höheren Anteil von kinderreichen Familien, von Ausländern und von Sozialhilfeempfängern im Westteil der Siedlung.

e) Probleme der Kriminalität

In der Berichterstattung der Medien werden die neuen Großwohnanlagen gelegentlich als Hochburgen der Kriminalität dargestellt. Dies hat potentielle Mieter abgeschreckt.

In der Tat werden in diesen Wohngebieten mehr Kriminalitätsdelikte erfaßt als in anderen Gebieten. Die Art der Delikte konzentriert sich auf Fahrraddiebstähle aus offenen und geschlossenen Räumen, Beschädigungen an abgestellten PKWs und allgemeine Sachbeschädigungen in schwer zu kontrollierenden Bereichen der Gebäude, wie Keller, Tiefgarage, Hauseingänge und in abgelegenen Teilen der Hausumgebung. Selten wird dagegen über Raubüberfälle, Wohnungseinbrüche oder andere Gewaltverbrechen berichtet.

Wie weit Architektur und Stadtgestaltung in den Siedlungen für die Kriminalitätsrate ursächlich sind, ist jedoch zweifelhaft. Der Zusammenhang zwischen städtebaulicher Siedlungsform und Kriminalitätsentwicklung war Gegenstand eines internationalen Symposiums im Bundeskriminalamt im Dezember 1978, bei dem eine Fülle von Expertenwissen zugunsten einer realistischen Einschätzung zusammengetragen wurde. Die von den Experten auf dem Symposium vorgetragenen Ergebnisse belegen, daß

— die Kriminalitätsrate in verdichteten und hochgeschossigen Neubaugebieten häufig als zu hoch eingeschätzt wird, indem Einzelbeobachtungen aus Teilen des Gebietes auf das gesamte Gebiet übertragen werden („Etikettierung"),

— die Beeinflussung der Delikthäufigkeit durch Faktoren einer einseitigen Alters- oder Sozialstruktur zu wenig beachtet wird.

Der Effekt der Etikettierung läßt sich gut in einer Studie des Instituts Wohnen und Umwelt über die Jugendkriminalität in einer Neubausiedlung der Gemeinde Schwalbach im Main-Taunus-Kreis darlegen.

Im April 1978 wurde vom Polizeipräsidenten in Frankfurt, zu dessen Dienstbezirk auch die Gemeinden des Main-Taunus-Kreises gehören, eine Kriminalstatistik für das Jahr 1977 veröffentlicht, aus der eine Steigerung der bekanntgewordenen Verbrechen und Vergehen für die Stadt Schwalbach von 1976 auf 1977 um 41 % hervorgeht. Auf eine entsprechende Nachfrage des Magistrats teilte der Polizeipräsident mit, daß die enorme Steigerung vor allem auf Diebstähle zurückgeführt werden könne: Von den 877 bekanntgewordenen Straftaten seien 639 Diebstahlsdelikte. Als Täter kämen überwiegend Jugendliche in Betracht. Die Untersuchung durch das Institut Wohnen und Umwelt erbrachte drei wesentliche Ergebnisse:

— In der Betrachtung über einen längeren Zeitraum und verglichen mit anderen, ähnlichen Gemeinden des Main-Taunus-Kreises zeigte die Stadt Schwalbach eher durchschnittliche Häufigkeitszahlen der Kriminalitätsdelikte von Jugendlichen.

— Die Delinquenten in Schwalbach kamen häufig aus Familien mit schwierigen sozialen Verhältnissen, die in einer Neubausiedlung des sozialen Wohnungsbaus der 60er Jahre in hochgeschossiger und verdichteter Bauweise wohnten.

— Auffallend war nicht nur die Häufung der Täterwohnsitze in dieser Siedlung, sondern auch deren Konzentration auf wenige Wohnblöcke. Aufgrund der Belegungspraxis der Kommunen und Wohnungsbauträger war in diesen Wohnblöcken ein sozialer Brennpunkt entstanden. Jugenddelinquenz als eine der sozialen Auswirkungen wurde nunmehr in den Augen der Öffentlichkeit der gesamten Siedlung und ihren städtebaulichen Merkmalen angelastet.

Die „Etikettierung" der Siedlungen aufgrund der Jugendkriminalität wird durch die Presseberichterstattung gestützt. So berichtet der „Stern" vom 21. Juni 1979: „Laß uns doch ein Ding drehen. Weil in der Betonwüste einer Trabantenstadt bei Frankfurt für junge Leute kein Platz ist, gerieten viele von ihnen auf die schiefe Bahn." Die Thematik wird von der „Süddeutschen Zeitung" vom 20. September 1978 auf den Punkt gebracht: „Im Hochhaus gedeiht das Verbrechen. Kriminologe macht Stadtplaner für zunehmende Brutalität verantwortlich." Die gleiche Zeitung vom 30. November 1978: „Die Kinder in Neu-Perlach sind nicht schlechter als ihre Altersgenossen in anderen Münchner Stadtteilen. Daß dennoch einige von ihnen ab und zu durch ihre Gewalttätigkeit unangenehm auffallen, ist auf die Unwirtlichkeit der Betonlandschaft im Südosten der Hauptstadt zurückzuführen".

Diese Diagnose geht jedoch an den eigentlichen Ursachen der Kriminalität vorbei. Obwohl Oscar Newman mit seinem Buch „Defensible Space" 1972 die These der Erleichterung von Kriminalitätshandlungen durch das bauliche Design publik gemacht hat, mißt er dem Sozialprofil der Bewohner eine wichtigere Rolle zu als der Baustruktur. Untersuchungen in Wien und Bochum zeigen, daß nicht städtebauliche Besonderheiten signifikant mit Kriminalität verknüpft sind, sondern vielmehr Merkmale der Alters- und Sozialstruktur.

Auch die Untersuchung von Schäfer „Polizeiliche Probleme in Neubau- und Sanierungsgebieten" (vorgetragen anläßlich des durch das Bundeskriminalamt veranstalteten Symposiums „Städtebau und Kriminalität") über den Planbezirk 373-2 des Demonstrativbauvorhabens *Osterholz-Tenever* zeigt die Konzentration der Kriminalität auf die Altersgruppe der 14 bis 21jährigen. Andere Altersgruppen zeigen dagegen — verglichen mit der Gesamtstadt — eine eher unterdurchschnittliche Häufung krimineller Delikte.

Zusätzlich zu den Bedingungen der sozialen und Altersstruktur erleichtert jedoch die geringe informelle Sozialkontrolle in Großgebäuden die typischen Formen der Kriminalität, über die hier berichtet wird. Von 100 erfaßten Diebstählen unter erschwerenden Umständen in *Osterholz-Tenever* handelt es sich in nahezu der Hälfte aller Fälle um solche aus Boden-, Kellerräumen oder Waschküchen, 15 % aus Kraftfahrzeugen. An der Spitze stehen Fahrraddiebstähle. Die geringe Kontrollmöglichkeit darüber, wer sich im Keller, Hauseingang oder Treppenhaus aufhält, ist u. a. ein Resultat der baulichen Gestaltung in den Hochhäusern und Großgebäuden.

7.3 Defizite in der Wohnungsverwaltung

Lange Zeit waren die Wohnungsunternehmen primär auf Neubau orientiert. Hohe Bauvolumina auf angespannten Wohnungsmärkten begünstigen die Entwicklung von Verwaltungsstrukturen, bei denen Marketing und Mieterservice nur von untergeordneter Bedeutung waren.

Gerade in Wohnungsunternehmen mit umfangreichen Wohnungsbeständen wurden zentralisierte und arbeitsteilige Organisationsstrukturen eingeführt, von denen man sich Kosteneinsparungen versprach. Diese Organisation der Bestandsverwaltung ist gekennzeichnet durch

- Ortsferne der Verwaltung und
- Anonymität des Verwaltungsapparates.

Dies gilt umso mehr, je größer ein Unternehmen ist und je weiter der Sitz des Unternehmens von der zu betreuenden Wohnanlage entfernt ist.

Gerade in problembehafteten Siedlungen erweisen sich diese Organisationsstrukturen als nachteilig, weil hier in stärkerem Maß als sonst genaue Kenntnis der örtlichen Situation und persönliche Kommunikation mit dem Mieter erforderlich sind.

Der Mieter trifft nicht auf einen Vertreter des Unternehmens, sondern auf mehrere Sachbearbeiter. Mietrückstände, Instandhaltung und Reparaturen, Wohnungsvergabe, Mietenabrechnung werden selten in einer Hand bearbeitet. Der Mieter sieht sich einem für ihn schwer zu durchschauenden Verwaltungsapparat gegenüber, der auf seine Probleme eher mit Verweisen auf anderweitige Zuständigkeiten als mit Lösungsvorschlägen reagiert. Schnelle Hilfe wird selten erfahren.

Auf seiten des Unternehmens kann die Arbeitsteilung zu einer Entfremdung der Beschäftigten von den Unternehmenszielen führen. Sie überblicken ihre Einordnung in den Gesamtzusammenhang nicht mehr. Die Organisation bewirkt nicht Effizienz und Arbeitserleichterung, sondern begünstigt Doppelarbeit. Die Konsequenz sind zusätzliche Kosten durch langsame und ressortegoistische Entscheidungen, zu späte Reaktionen auf Marktveränderungen und damit Wettbewerbsnachteile.

Defizite in der Wohnungsverwaltung können ohnehin bestehende bauliche Probleme noch zusätzlich verstärken. So können sich z. B. Bauschäden ausweiten, weil es zu wenig Hausmeister vor Ort gibt oder betriebseigene Reparaturtrupps nicht mit der Arbeit nachkommen.

7.4 Konsequenzen für die Wettbewerbssituation

Grundsätzlich haben empirische Studien über die Einstellung der Bewohner zu ihrer Siedlung eine höhere Zufriedenheit mit den Lebensbedingungen in der Siedlung erbracht, als es nach einer oftmals pauschalen Beurteilung der Siedlung von außen zu vermuten gewesen wäre. Die hohen Ausstattungsstandards der Wohnungen in den Siedlungen werden durchaus gesehen.

Befragungen über die Zufriedenheit von Großsiedlungsbewohnern bestätigen die Annahme, daß vor allem die Vorzüge der Wohnung ausschlaggebend für den Einzug in die Siedlung waren. Allerdings werden die Qualitäten von Wohnung und Wohnumfeld durchaus unterschiedlich wahrgenommen.

- So ergab eine Mieterbefragung in *Hamburg-Mümmelmannsberg* bei 88 % der Befragten einen positiven ersten Eindruck hinsichtlich der Wohnung, aber bei nur 41 % hinsichtlich des Stadtteils.
- Vergleichbare Ergebnisse zeigte eine Mieterbefragung in *Berlin, Märkisches Viertel*, nach der 68 % der Mieter mit ihrer Wohnung zufrieden waren, aber nur 20 % mit dem jeweiligen Wohnhaus.

Es besteht also keinesfalls eine generelle Ablehnung von Großsiedlungen als Wohnstandort. Auch die vielfältigen Aktivitäten und Initiativen von Mietern in manchen Siedlungen belegen ein hohes Maß an Identifikation mit dem Quartier.

Trotz der relativ hohen Zufriedenheit der Mieter mit ihren Wohnungen gab es aber in den letzten Jahren

Wohnung und Wohnumfeld aus der Sicht der Bewohner

Der erste Eindruck von Hamburg-Mümmelmannberg	Wohnung %	Wohnumfeld %	Stadtteil %
sehr gut/gut	87,8	62,3	40,5
„es ging"/schlecht	9,8	33,9	52,6

Quelle: Friedrichs, J., Dangschat, J.: Gutachten zur Nachbesserung des Stadtteils Mümmelmannsberg, Universität Hamburg, Forschungsstelle Vergleichende Stadtforschung, Hamburg 1986

z. T. erhebliche Vermietungsschwierigkeiten. Wettbewerbsnachteile der Siedlungen sind sichtbar geworden.

a) Wettbewerbsnachteile bei globalem Marktausgleich

Die inzwischen eingetretene weitgehende Entspannung am Mietwohnungsmarkt hat zu einer verschärften Konkurrenz zwischen den unterschiedlichen Wohnungsbeständen und den verschiedenen Anbietern geführt. Für bisherige oder potentielle Großsiedlungsbewohner eröffnen sich zunehmend Alternativen.

Mehr Wahlmöglichkeiten für die Wohnungssuchenden bedeuten, daß in zunehmendem Maß das Verhältnis von Mietpreis und Wohnwert über die Marktgängigkeit verschiedener Wohnungsangebote entscheidet. Dies gilt auch für das Wohnungsangebot in Großsiedlungen.

Auf der Preisseite schlägt gegenwärtig der in der degressiven Förderung angelegte Mietanstieg negativ zu Buche. Wenn auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt mit Mietsteigerungsraten von 1,5 % im Neubau und 2,4 % und im Altbau der niedrigste Mietanstieg seit Einführung des Mietenindex verzeichnet wird, verschlechtert jede weitere Degressionsstufe die Wettbewerbsposition der Wohnungen in Großsiedlungen nachhaltig.

Auch auf dem Teilmarkt von Sozialwohnungen ist die Wettbewerbsposition der Großsiedlungen ungünstig. Sie müssen nicht nur mit älteren, preiswerteren öffentlich geförderten Wohnungen konkurrieren, bei denen auch bei niedrigeren Ausstattungsstandards die Relation von Miete und Wohnwert oft günstiger bewertet wird, sondern auch mit den in den achtziger Jahren erstellten und daher noch preisgünstigen Sozialwohnungen. Da diese Wohnungen zumeist auch attraktivere Bauformen aufweisen, entsteht ein starker Anreiz zum Umzug.

Die Wettbewerbsprobleme von Großsiedlungen wurden auch durch intensive Sanierungsmaßnahmen an innerstädtischen Standorten verschärft. Ältere Wohnungen haben wieder an Attraktivität gewonnen und sind gleichzeitig durch öffentliche Hilfen relativ preiswert geblieben.

b) Selektive Abwanderungen

Insgesamt hat das gestörte Preis-Leistungs-Verhältnis in manchen Großsiedlungen dazu geführt, daß einkommensstärkere Haushalte diese Wohnanlagen verlassen oder sich bei der Wohnungssuche gegen die Großsiedlungen entscheiden. Gerade diese Haushalte nehmen die besseren Ausweichmöglichkeiten auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt oder die Möglichkeit des Erwerbs von Wohneigentum wahr.

Dadurch sind in den Siedlungen verstärkt solche Menschen verblieben,

- die weniger mobil sind,
- deren Miete von der öffentlichen Hand zu großen Teilen gezahlt wird,
- die die Großsiedlung nur als vorübergehenden (Not-)Standort ansehen oder
- die in Einzelfällen besondere individuelle Gründe für diese Standortwahl haben.

Zugleich wurden die freiwerdenden Wohnungen über die kommunale Belegungspolitik wieder verstärkt an Problemmieter vergeben.

Verstärkt wurde diese Tendenz in einigen Bundesländern durch die Einführung einer einkommensabhängigen Miete und damit einer Verteuerung der Wohnung für besserverdienende Haushalte auf der einen Seite und einer Verringerung der Wohnkosten durch die Einführung eines Härteausgleichs für einkommensschwächere Haushalte auf der anderen Seite. Die Folge ist eine soziale Entmischung in diesen Gebieten.

Das ungünstige Preis-Leistungs-Verhältnis zeigt sich auch in einem hohen Anteil von Siedlungsbewohnern mit Umzugsabsichten. So äußern 1986 nach einer Befragung in Hamburg-Mümmelmannsberg immerhin 62 % der Mieter Umzugsabsichten.

c) Leerstände

Die Wettbewerbsprobleme der Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre schlugen sich in der Vergangenheit in einer stärkeren Fluktuation der Mieter und in erhöhten Leerstandsquoten nieder. Nach einer Untersuchung der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (BfLR) stieg von 1983 bis 1984 der Anteil der Wohnungen, die mehr als drei Monate leerstanden, im Durchschnitt der Großsiedlungen von 2,2 % auf 3,2 %.

Allerdings waren die Vermietungsprobleme nicht so gravierend, wie in der Öffentlichkeit oft dargestellt. In den von der BfLR-Studie erfaßten Großwohnanlagen waren nur in der Hälfte der Siedlungen Leerstände aufgetreten. Leerstandsquoten von 10 v.H. und mehr traten nur in spektakulären Einzelfällen auf. Gleichzeitig verteilten sich diese Leerstände nicht gleichmäßig auf die jeweilige Anlage, sondern sie konzentrierten sich in einzelnen Teilbereichen oder Wohnblöcken. Offensichtlich handelt es sich um Sonderprobleme.

Die skizzierten Leerstandsprobleme stellten sich regional sehr unterschiedlich dar. Während in nördlichen Bundesländern, wie Hamburg, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen, die Vermietungsschwierigkeiten relativ groß waren, bestanden in Rheinland-Pfalz, im Saarland oder in Bayern keinerlei Angebotsüberschüsse. Entscheidend war in diesem Zusammenhang die wirtschaftliche Entwicklung in den einzelnen Ländern. Hohe Leerstandsquoten korrelierten mit hohen Arbeitslosenquoten, geringen Einkommen und negativen Wanderungssalden. Sie reflektierten die wirtschaftliche Situation in den Regionen.

Die Bundesländer waren auch deswegen verschieden stark von der Problematik leerstehender Wohnungen

betroffen, weil der Bau von Sozialwohnungen in unterschiedlichem Maße mit degressiven Aufwandshilfen oder Aufwandsdarlehen gefördert wurde. Wohnungen dieses Typs finden sich besonders häufig im Ruhrgebiet, in der Verdichtungsregion des Köln-Düsseldorfer Raumes und in den norddeutschen Ballungskernen. Gerade diese Gebiete waren somit von förderungsbedingten Mietanhebungen im neueren Sozialwohnungsbestand besonders berührt.

In der jüngeren Vergangenheit haben sich die Wohnungsleerstände jedoch deutlich vermindert. Beispielsweise betrug der Rückgang im degressiv geförderten Sozialwohnungsbestand im Jahr 1986 gegenüber dem Vorjahr 60 %.

Diese Entwicklung dürfte im wesentlichen darauf zurückzuführen sein, daß

— durch die Nachsubventionierungsmaßnahmen der Länder das Mietniveau bei den von Leerstand bedrohten Objekten gesenkt werden konnte,

— Verbesserungen im Wohnumfeld die Attraktivität der Großsiedlungen gesteigert haben,

— erhöhte Realeinkommen eine zunehmende Nachfrage nach Wohnraum zur Folge hatten und

— eine verminderte Neubauleistung die Angebotskonkurrenz auf den Wohnungsmärkten verringerte.

d) Konsequenzen für die Wohnungsunternehmen

Für die betroffenen Vermieter — zumeist gemeinnützige Wohnungsunternehmen — ergeben sich aus der Situation einiger Großsiedlungen erhebliche wirtschaftliche Probleme:

— Leerstände und Mietverzichte verursachten Ertragseinbußen. Nach den Erfahrungswerten der Wohnungsunternehmen führt eine Leerstandsquote von 1 % zu Ertragsminderungen von 2 bis 3 %. Hinzu kommen in manchen Fällen die Zusatzkosten für freiwillig in Kauf genommene erhöhte Leerstände, die einer planvollen Steuerung der Mieterstruktur dienen.

— Bei Mietrückständen entstehen Ertragseinbußen und zusätzlichen Verwaltungskosten für Mahnung und Rechtsverfolgung.

— Höhere Fluktuationsraten sind mit vermehrten Aufwendungen bei den Wohnungsunternehmen verbunden. Neben dem Verwaltungsaufwand für die Nachbelegung entstehen in vielen Fällen Renovierungskosten für die verlassenen Wohnungen.

— Erhöhter Instandsetzungsbedarf infolge von Bauschäden, intensiver Abnutzung, langfristigem Leerstand oder Vandalismus führt zu weiteren wirtschaftlichen Belastungen der Unternehmen.

— Gerade auf entspannten Wohnungsmärkten wird die Unterbringung von Problemgruppen von den Wohnungsunternehmen als eine besondere wirtschaftliche Belastung gesehen, da andere Haushalte beim Auftreten von Nachbarschaftskonflikten dann eher mit einem Auszug reagieren. Die betriebswirtschaftlichen Risiken einer Unterbringung von Problemgruppen nehmen unter diesen Umständen zu.

Insgesamt wird die wirtschaftliche Situation der Wohnungsunternehmen durch große Bestände in problematischen Siedlungen erheblich belastet. Dies kann dazu führen, daß für Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnwertes, der Wohnumfeldverbesserungen und der Mieterbetreuung die erforderlichen Finanzmittel nicht rentabel eingesetzt werden können und diese daher unterlassen werden. Eine weitere Verschlechterung des Preis-Leistungs-Verhältnisses und eine weitere Verminderung der Konkurrenzfähigkeit dieser Bestände ist die Folge.

e) Finanzierungsspielräume

Von den Wohnungsunternehmen mit erheblichen Beständen in schwierigen Siedlungen wird häufig vorgebracht, für erforderliche Nachbesserungsmaßnahmen in diesen Anlagen stünden keine Finanzierungsspielräume zur Verfügung, weil bestimmte Maßnahmen, wie etwa eine verbesserte Mieterbetreuung oder Wohnumfeldverbesserungen, im Rahmen der Kostenmiete nicht abgegolten werden können. Auch umlagefähige Investitionen führen zu am Markt nicht mehr durchsetzbaren Mietsteigerungen. Darüber hinaus seien die wirtschaftlichen Belastungen aufgrund von Leerständen, Fluktuation und unerwartet hohen Instandhaltungsaufwendungen bereits sehr hoch.

Dennoch bestehen Handlungsspielräume für wirtschaftlich sinnvolle Nachbesserungsaktivitäten, die die Wettbewerbsfähigkeit der betreffenden Wohnungsbestände erhöhen:

Die Erfahrungen in einzelnen Großsiedlungen zeigen, daß eine mieterfreundlichere Wohnungsverwaltung auch dann wirtschaftlich rentabel sein kann, wenn die zusätzlich entstehenden Kosten nicht in der Kostenmiete abgegolten werden können. Sofern sich durch Verbesserungen in der Wohnungsverwaltung Mietrückstände begrenzen und Fluktuationskosten vermeiden lassen sowie Leerstände verringert werden können, werden ansonsten eintretende Verluste vermieden. Auf diese Weise können sich auch solche Investitionen, die sich nicht unmittelbar in der Kostenmiete niederschlagen, als rentabel erweisen.

Daneben bestehen auch Finanzierungsspielräume im Rahmen der Kostenmiete:

— In den älteren Wohnungsbeständen werden in den nächsten Jahren bei planmäßiger Tilgung die Entschuldungsgewinne auch liquiditätsmäßig wirksam. Bei solchen Wohnungsunternehmen, die über größere, ältere Wohnungsbestände verfügen, entstehen so Finanzierungsspielräume.

— Durch Umschuldung können Liquiditätsspielräume geschaffen werden. Bei einer Umschuldung werden die laufenden Annuitäten auf die Restschuld berechnet, so daß sich die Tilgungszeit insgesamt verlängert. Da sich auf diese Weise die laufende Belastung des Wohnungsunternehmens ver-

ringert, wird Liquidität geschaffen. Sofern noch öffentliche Darlehen bestehen, müssen die Bewilligungsbehörden der Umschuldung zustimmen.

- Liquidität kann auch durch eine vorzeitige Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen in den älteren Wohnungsbeständen geschaffen werden. Da der Kapitalmarktzins zur Zeit unter den Zinssätzen für öffentliche Baudarlehen in den älteren Sozialwohnungen liegt, dürfte eine derartige Umschuldung die Finanzierungsmöglichkeiten der Unternehmen erweitern.
- Kosteneinsparungen sind ferner durch eine Initiierung von Bewohnerselbsthilfe möglich. Gerade die lohnintensiven Instandsetzungs- und Nachbesserungsarbeiten eröffnen hier Einsparmöglichkeiten. Eigenverantwortlichkeit und Selbstgestaltungsmöglichkeiten der Bewohner stärken die Identifikation mit dem Wohngebiet. Geringere Fluktuation und pfleglicher Umgang mit der Wohnumgebung entlasten letztlich auch die Unternehmen finanziell.

8. Entwicklungsansätze im Bereich der Mietenpolitik

8.1 Begrenzung der Mietkosten

Die Mietkosten der Wohnung und die Qualität der Wohnsituation sind die zentralen Steuerungsinstrumente zur Verbesserung des Preis-Leistungs-Verhältnisses in Großsiedlungen und zur Beseitigung von Vermietungsproblemen. Ohne eine Begrenzung des Mietanstiegs und einer Verringerung der Mietverzerrungen zwischen wohnwertgleichen Wohnungen wird sich die Wettbewerbsfähigkeit dieses Wohnungsbestandes nicht dauerhaft sichern lassen.

Die besondere Bedeutung der Mietenpolitik zur Verbesserung der Vermietbarkeit von Großsiedlungen erklärt sich zu einem erheblichen Teil aus der begrenzten Zahlungsfähigkeit der potentiellen Nachfragegruppen. Reine Aufwertungsstrategien würden an diesen Haushalten vorbeigehen.

a) Mietverzichte der Unternehmen

Um auf dem Markt wettbewerbsfähig zu bleiben, leistet ein Teil der Wohnungsunternehmen für Bestände mit besonderen Vermietungsschwierigkeiten Mietverzichte, zum Teil in erheblicher Höhe. Die Mietenverzichte erfolgen teilweise für alle Wohnungen, indem der degressive Abbau der Förderung nicht in vollem Umfang weitergegeben wird, teilweise auch gezielt, indem bestimmte Wohnungen (z. B. relativ große) mit besonderen Vermietungsschwierigkeiten verbilligt werden.

Durch Mietverzichte entstehen für die Unternehmen erhebliche Ertragseinbußen.

Für eine *Großsiedlung in Hannover* werden sie für ca. 550 Wohneinheiten mit 2,4 Mio. DM pro Jahr angegeben, bei einer anderen *Großsiedlung in Kiel* für ca. 800 Wohneinheiten mit 1,3 Mio. DM pro Jahr. Das Kieler Wohungsunternehmen rechnet bis 1994 insgesamt mit über 25 Mio. DM Bewirtschaftungsverlusten für Mietsenkungen sowie für den Verzicht auf eine Weitergabe des Abbaus eines degressiven Aufwandsdarlehens an die Mieter.

Die nachfolgende Übersicht gibt einen Überblick über die Höhe der Mietverzichte der Unternehmen und über die Art der Nachsubventionierungsmaßnahmen der Länder in einigen ausgewählten Wohnanlagen. Danach bewegten sich 1985 die Mietverzichte der Unternehmen je Quadratmeter Wohnfläche zwischen rd. 1,00 DM und ca. 6,00 DM.

Mietverzichte und Nachsubventionierung in ausgewählten Wohnanlagen der 70er Jahre

Bundesland	Ort	Förderungsart	Bezug	Kostenmiete lt. Wirtschaftlichkeitsberechnung (WB 1985) DM	marktbedingte Reduktion der WB-Miete durch Eigentümer (Unterschuß) DM	zusätzliche Subventionen der öffentlichen Hand	Miete vom Mieter zu zahlen 1985 DM
Schleswig-Holstein	Lübeck	1. Förd.-weg	1971	9,34	0,84	keine Subventionen	8,50
	Bad Segeberg	1. Förd.-weg	1972	9,61	–	durch öffentliche Hand	9,61
	Kiel	Regionalpr.	1974	13,28	4,38	– – –	8,90
Hamburg	Mümmelmannsbg.	1. Förd.-weg	1977	9,17	–	Nachsubventionen für 1. Förd.weg	7,30/7,80 zzgl. Treppenhausrg.
	Kirchdorf-Süd	1. Förd.-weg	1976	8,57	–		7,30/7,80
	Mümmel mannsbg.	Regionalpr.	1972	14,11	2,89	Regionalprogramm: Unterschuß trägt der Eigentümer	11,22
Bremen	Grohner Düne	1. Förd.-weg	1973	12,10		Seit 1. Januar 1984 Förderungsumstellung im 1. Förderungsweg auf Einheitszuschuß, Mietobergrenzen (MOGR) sind einkommensabhängig; Zuschuß = Differenz zwischen Kostenmiete lt. WB + MOGR;	6,07—8,47 zzgl. Be-/Entwässerg.
	Bremerhaven	Regionalpr.	1975	12,52	3,32	Regionalprogramm: Unterschuß trägt der Eigentümer	9,20
Niedersachsen	Achim	Regionalpr.	1973	11,79	4,75	Härteausgleich für 1. Förd.weg und Regionalprogramm, aber nur für Wohngeldempfänger	7,04
	Lüneburg	Regionalpr.	1974	14,00	6,07		7,93
Berlin	Spandau	1. Förd.-weg	1973	8,85	–	Mietausgleich nach Einkommen und Familiengröße im 1. Förd.-weg	3,50—8,00
	Kreuzberg	1. Förd.-weg	1975	7,90	–		
Bayern	München	1. Förd.-weg	1973	9,51	–	Ab September 1985 Nachsubventionierung für 1. Förderungsweg, aber Belastung geteilt zwischen öffentlicher Hand und Eigentümer	9,51
Nordrhein-Westfalen	St. Augustin	1. Förd.-weg	1972	9,07	–	Streckung der vorhandenen Subvention, Härteausgleich einkommensabhängig. Bei Mieter mit höherem Einkommen und im Regionalprogramm trägt den Unterschuß der Eigentümer	bis zu 7,00
	Bonn	1. Förd.-weg	1972	10,64	–		
	Haan	Regionalpr.	1976	11,51	2,95		8,56
Hessen	Kassel	1. Förd.-weg	1973	8,56	1,0	Härteausgleich einkommensabhängig	7,56
Baden-Württemberg	Mannheim	1. Förd.-weg	1977	10,02	–	Nachsubventionierung objektbezogen im 1. Förderungsweg Regionalprogramm: Unterschuß trägt der Eigentümer	6,25

Quelle: Ziercke, M., Zur Situation von Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre; Gemeinnütziges Wohnungswesen 11/1985

Einzelne Wohnungsunternehmen versuchen über besondere Vergünstigungen oder Mietverzichte bei Neuvermietungen gezielt Leerstände abzubauen. Da es jedoch schwierig ist, auf Dauer derartige Vergünstigungen auf neue Mieter zu beschränken, besteht die Gefahr, daß die Mehreinnahmen infolge einer Verringerung der Leerstände geringer sind, als der Rückgang der Mieteinnahmen von den alten Mietern.

Einige Wohnungsunternehmen versuchen aus diesem Dilemma herauszukommen, indem sie die Vergünstigungen begrenzen

— durch einmalige Mietnachlässe, z. B. während der Renovierung, oder

— durch Renovierungskostenzuschüsse und ähnliches.

Im Sinne dieser Strategie ist beispielsweise in *Hamburg-Mümmelmannsberg* vorgesehen, daß die Wohnungsunternehmen die Einzugsrenovierungskosten übernehmen mit der Zielsetzung neue Mieter zu gewinnen.

b) Nachsubventionierungsmaßnahmen

Auf die am Markt nicht mehr durchsetzbaren Mietsteigerungen in Teilen des Sozialwohnungsbestandes haben einige Bundesländer und vereinzelt auch Kommunen mit Nachsubventionierungsmaßnahmen reagiert. Die Regelungen sind in ihrer konkreten Ausformung unterschiedlich gestaltet: Gemeinsam ist ihnen das Ziel, die Mietbelastungen für einen begrenzten Personenkreis in einem Teil der Sozialwohnungen mit zusätzlichen Subventionen zu senken.

Die nachfolgenden Übersichten vermitteln einen Überblick über die derzeitigen Nachsubventionierungsmaßnahmen der Länder:

Maßnahmen zur Begrenzung der Miethöhe:
Härteausgleich bzw. Individualisierte Nachsubventionierung
in Nordrhein-Westfalen, Hessen, Hamburg, Rheinland-Pfalz, Niedersachsen und Bremen

	NRW	Hessen	Hamburg	Rheinland-Pfalz	Niedersachsen	Bremen
Förderjahre	alle	soweit degressiv gefördert bis 1983	alle	alle	alle	als Förderungsjahrgang 1966
Begünstigte (Einkommensgruppen)	§ 25 II. WoBauG ggfs. § 25 + 20 % *)	§ 25 II. WoBauG	§ 25 + 50 % **)	Wohngeldempfänger	Wohngeldempfänger	§ 25 II. WoBauG + 60 %
Besonders Begünstigte	—	Minderverdiener kinderreiche Großfamilien	Kinderreiche Familien	—	—	—
max. Miethöhe	7,— DM (für Förderjahre vor 66 z. T. unter 7,— DM	4,75—5,50 DM (regional differenziert) 4,— DM für Minderverdiener und Großfamilien	6,60—7,30 DM je nach Baualter und Ausstattung	Mietobergrenze Wohngeldgesetz + 25 % der Differenz zur preisrechtl. zulässigen Miete	Mietobergrenze nach Wohngeldgesetz + 10,— DM zusätzl. Wohnflächenbegrenzung	Einkommensabhängige Mietobergrenze zwischen 6,— u. 8,40 DM

Eigene Zusammenstellung nach Länder-Vorschriften

*) Wenn Vermieter die Hälfte der Zuschüsse übernimmt

**) Höhere Einkommen zahlen max. Mietobergrenze + 2,— (einkommensunabhängiger Sockel der Nachsubventionierung)

Objektbezogene Nachsubventionierung

	Baden-Württemberg	Bayern	Nordrhein-Westfalen
Förderjahrgänge	1968 bis 1974	1971 bis 1974	1971 bis 1978
Art der Maßnahme	Streckung der Zinssubventionen	Umfinanzierung zinsbezuschußter Kapitalmarktdarlehen	Streckung der Aufwandssubventionen
Ziel	Mietanstieg max. 0,28 DM 2jährlich	Begrenzung der nach Förderungsabbau erreichten Miethöhe auf 20% über MOG *)	Mietanstieg 2jährlich max. 0,30 DM bzw. 0,60 DM je nach Einkommen **)
Voraussetzung	nur soweit als MOG 6,15 DM *) überschritten wird	soweit planmäßig nach völligem Abbau MOG um mehr als 20% überschritten würden	soweit degressive Subvention mit Anfangsbetrag von mehr als 2,10 DM
Beteiligung Vermieter	Vermieter muß 1/3 der Kosten tragen	Kostenbeteiligung durch Eigen- oder Drittmittel: — Eigenkapitalverzinsung — Ausschöpfung Zinserhöhungsmöglichkeiten	Vermieter soll sich mit Mietverzichten beteiligen, wenn aufgrund Miethöhe Vermietung an Berechtigte erschwert wird

Zusammenstellung: Gewos

*) MOG: Mietobergrenze, Baden-Württemberg nettokalt, Bayern Wert 1984 + 20% regional differenziert: 5,70—8,40, bruttokalt

**) Einkommensdifferenzierung Nordrhein-Westfalen:
0,30 DM bei Einkommen bis 20% über § 25 II. WoBauG und in AFwoG-Gemeinden
0,60 DM bei Einkommen über 20 bis 40% über § 25 II. WoBauG

Die Mehrzahl der Länder gewährt derzeit individuelle Aufwendungszuschüsse für Mieter, deren Einkommen bestimmte Grenzen nicht übersteigen. Die nachträgliche Mietsenkung soll dadurch auf einkommensschwächere Haushalte begrenzt werden. Eine objektbezogene Nachsubventionierung wird in Baden-Württemberg in Form von Zinszuschüssen und in Bayern in Form der Umschuldung zinsverbilligter Kapitalmarktmittel durchgeführt. In diesem Fall ist die Mietenstabilisierung unabhängig von der jeweiligen Belegung der Wohnung.

Der begünstigte Personenkreis wird in den Ländern jeweils unterschiedlich abgegrenzt. So werden beispielsweise in *Niedersachsen* und in *Rheinland-Pfalz* lediglich Wohngeldbeziehern zusätzliche Unterstützungsleistungen gezahlt. In anderen Bundesländern ist die Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus maßgeblich, wiederum in anderen Ländern werden auch Fehlbeleger von der Nachsubventionierung begünstigt.

Die für die Nachsubventionierung maßgeblichen Mietobergrenzen sind länderweise recht unterschiedlich festgelegt. Für den begünstigten Personenkreis liegen sie in der Regel in einer Größenordnung von 7,00 bis 8,00 DM/m², in einzelnen Bundesländern oder bei besonders einkommensschwachen Haushalten jedoch auch deutlich niedriger.

Zusätzlich zu diesen länderspezifischen Regelungen bestehen in Einzelfällen auch besondere Mietpreisdifferenzierungen zugunsten problembehafteter Gebiete. So gelten beispielsweise in Hamburg in problematischen Großwohnanlagen andere Mietobergrenzen als in der übrigen Stadt.

Als Beispiel für eine kommunale Nachsubventionierung sei hier die Großsiedlung *Köln-Chorweiler* angeführt. Zusätzlich zu dem allgemeinen Härteausgleich des Landes Nordrhein-Westfalen, durch den die Mieten für wohnberechtigte Sozialmieter bereits auf 7,00 DM/m² gesenkt werden, sind in Köln-Chorweiler die Mieten auf 6,00 DM/m² im Zentrum und 6,50 DM/m² im umliegenden Bereich gesenkt worden. Die Mietverbilligung wird zu 60 % vom Vermieter und zu 40 % von der Stadt in Form von Aufwendungszuschüssen getragen. Damit diese zusätzliche Mietsenkung nicht zu einer Verringerung der Wohngeldleistungen an die dort lebenden Mieter führt, werden die Aufwendungszuschüsse der Stadt und die Mietverzichte der Wohnungsunternehmen mit den Kosten für Heizung und Warmwasser verrechnet.

Wenn derzeit die Länder nur zögernd und nicht in dem von der unternehmerischen Wohnungswirtschaft geforderten Umfang Nachsubventionierungsmaßnahmen durchführen, so liegt dies nicht allein an Haushaltsrestriktionen. Das Prinzip der Kostenmiete beinhaltet keine Garantie der Kostendeckung. Die Unternehmen unterliegen letztlich den Marktbedingungen, denen auch die anderen Wettbewerber unterworfen sind.

Zudem können bei gezielten Nachsubventionierungsmaßnahmen in einzelnen Siedlungen unerwünschte Wettbewerbsverzerrungen in anderen Wohnungsbeständen zur Folge haben. So kann eine kräftige Mietverbilligung in der einen Siedlung zu Vermietungsschwierigkeiten und Leerständen in benachbarten Beständen führen.

c) Tragbare Mieten durch Wohngeld

Die Bedeutung des Wohngelds für tragbare Mietbelastungen einkommensschwächerer Haushalte, wird häufig unterschätzt. Auch im Sozialwohnungsbestand trägt es in erheblichem Umfang zu einer am Einzelfall orientierten Verringerung der Wohnkosten bei.

Ende 1986 bezogen ca. 668.000 Hauptmieterhaushalte in Sozialwohnungen Wohngeld. Besonders häufig ist die Inanspruchnahme von Wohngeld in neueren Sozialwohnungen. In den Sozialwohnungen der 70er Baujahre erhält immerhin jeder vierte Mieter Wohngeld. Wohngeldmittel fließen insofern auch in erheblichem Umfang in Großsiedlungen.

Die fühlbare Anhebung der zuschußfähigen Miethöchstbeträge durch die 6. Wohngeldnovelle 1986 hat die Möglichkeiten erweitert, die Mietbelastungen auch bei relativ hohen Sozialmieten für einkommensschwächere Haushalte zu senken. Im Rahmen der Wohnflächennormen des Wohngelds sind nunmehr in Gemeinden mit durchschnittlichem Mietenniveau Quadratmetermieten von bis zu 7,90 DM (Kaltmiete) in vollem Umfang wohngeldfähig. Diese Vorgaben unterstellen eine Wohnfläche von 48 Quadratmetern bei Einpersonenhaushalten und jeweils 12 Quadratmeter zusätzlich für jedes weitere Familienmitglied.

Unter Berücksichtigung des Wohngelds ergeben sich für Haushalte an der Einkommensgrenze des Wohngelds, die diese Miethöchstbeträge ausschöpfen, Mietbelastungsquoten zwischen rd. 29 % für Einpersonenhaushalte und ca. 22 % für Vierpersonenhaushalte von Arbeitnehmern. Bei niedrigeren Einkommen sind die Belastungssätze etwas geringer.

Die Einkommensgrenzen für den Bezug von Wohngeld liegen um etwa 20 % unter den Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaues. Damit dürften bei den meisten der bei den Wohnungsämtern registrierten Wohnungssuchenden, die überwiegend den sog. Minderverdienern zuzurechnen sind, die Voraussetzungen für den Bezug von Wohngeld gegeben sein.

8.2 Beeinflussung der Mietenstruktur

Die Orientierung der Kostenmiete an den Herstellungskosten und den jeweiligen Fördermodalitäten führt in einigen Siedlungen zu Mietverzerrungen. Für Wohnungen mit vergleichbarem Wohnwert werden je nach Förderung unterschiedliche Mieten verlangt. Oft sind die jüngsten Wohnungen, bei denen der degressive Abbau der Förderung noch nicht so weit fortgeschritten ist, billiger als vergleichbare Wohnungen, die einige Jahre früher erstellt wurden. Es wird berichtet, daß Mieter aus den älteren Wohnungen in die gerade fertiggestellten Sozialwohnungen ziehen, um ihre Mietlast zu senken. Derartiges Verhalten bringt Unruhe in die Siedlung und führt zu Mehraufwendungen bei den betroffenen Wohnungsunternehmen.

Zudem werden für Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnwerten gleiche Mieten verlangt. Die Bereinigung derartiger Nachteile durch eine wohnwertorientierte Mietengestaltung kann die Vermietbarkeit der Wohnungsbestände verbessern und zu mehr Zufriedenheit bei den Bewohnern beitragen.

a) Inflexibilität der objektbezogenen Kostenmiete

Die objektbezogene Kostenmiete führt nicht nur zu unplausiblen Mietenstrukturen, sie engt auch die Handlungsmöglichkeiten der Unternehmen ein, aus eigener Kraft die Wettbewerbssituation ihrer Wohnungsbestände in Großsiedlungen zu verbessern: Dort, wo die Kostenmiete am Markt nicht mehr durchgesetzt werden kann, müssen Verluste hingenommen werden, ohne daß in anderen Wohnungsbeständen vorhandene Mieterhöhungsspielräume zum Ausgleich dieser Verluste genutzt werden können.

Auf diese Weise wird es den Unternehmen erschwert, vorhandene Ertragsspielräume für qualitätssteigernde oder mietsenkende Maßnahmen in den problematischen Beständen zu nutzen. Die mangelnde Flexibilität der objektbezogenen Kostenmiete verschlechtert insoweit die Voraussetzungen, unter denen die Wohnungsunternehmen die Wettbewerbsfähigkeit ihrer Wohnungsbestände in Großsiedlungen aus eigener Kraft erhöhen können.

b) Abbau von Mietverzerrungen durch Berücksichtigung der Wohnfläche

Im sozialen Wohnungsbau bestehen allgemein ungünstige Mietrelationen zwischen großen und kleinen Wohnungen. Während im nichtpreisgebundenen Wohnungsbestand die Quadratmetermieten bei großen Wohnungen deutlich unter dem Niveau der Quadratmetermieten in kleineren Wohnungen liegen, wird die Kostenmiete öffentlich geförderter Wohnungen pro Quadratmeter im allgemeinen unabhängig von der Wohnfläche festgesetzt. Dadurch können sich Mietnachteile von den Sozialwohnungen bei größeren, für Familien geeignete Wohnungen im Vergleich zum Marktpreisniveau ergeben.

Dies gilt insbesondere für Wohnungen in neueren Großsiedlungen, die einerseits ohnehin ein hohes Mietenniveau haben, zu dem aber auch entsprechend dem Ziel eines hohen Wohnungsstandards gerade für Familien mit Kindern relativ große Wohnflächen aufweisen.

Zur Verbesserung der Konkurrenzfähigkeit sollten daher verstärkt die Möglichkeiten genutzt werden, größere Sozialwohnungen im Quadratmeterpreis günstiger anzubieten als kleinere, wie dies auf dem freien Markt ohnehin der Fall ist.

Prinzipiell kann nach § 8 Wohnungsbindungsgesetz in Verbindung mit § 3 Neubaumietenverordnung vom Eigentümer die durchschnittliche Kostenmiete nach Wohnwertmerkmalen selbstverantwortlich in Einzelmieten differenziert werden. Damit könnten einerseits die bestehenden Vermietungsschwierigkeiten gerade bei großen Wohnungen vermindert werden und zum anderen die Versorgung auch von kinderreichen Familien gesichert werden. Die hier schon bestehenden

Handlungsspielräume werden allerdings von den Wohnungsunternehmen noch zu wenig genutzt.

Beispiele für eine Mietendifferenzierung nach der Wohnungsgröße finden sich in der *Siedlung Duisburg-Hagenshof*. Hier wurden durch Mietverzichte der Unternehmen die Wohnkosten bei größeren Wohnungen gezielt gesenkt. Zielsetzung war es, daß bei Wohnungen mit gleicher Raumzahl und unterschiedlicher Fläche etwa die gleiche Miete gezahlt wird, so daß sich eine höhere Belastung für Mieter größerer Wohnungen im wesentlichen nur noch infolge der höheren Heizkosten ergibt.

c) Wohnwertorientierte Mieten durch Bildung größerer Wirtschaftseinheiten

Durch eine Zusammenfassung mehrerer Sozialmietwohnungen bei der Ermittlung der Kostenmiete können Mietverzerrungen innerhalb des Sozialwohnungsbestandes in gewissem Umfang eingeschränkt werden. Die Konkurrenznachteile von teueren Sozialwohnungen mit degressiver Förderung in Großsiedlungen gegenüber kostengünstigeren neuen und älteren Sozialwohnungen lassen sich so verringern.

Es würde auch eine wirtschaftliche Stärkung der Wohnungsunternehmen bedeuten, wenn Mietverzichte in teueren Beständen durch ein schrittweises Abschaffen von besonderen Mietvorteilen in anderen preisgünstigeren Beständen kompensiert werden können.

Die Nutzung solcher Preisgestaltungsmöglichkeiten löst nur solche Mietverzerrungen auf, die innerhalb einer Wirtschaftseinheit ausgeglichen werden können.

§ 8 Abs. 2 des Wohnungsbindungsgesetzes bietet jedoch weitergehende Möglichkeiten, über die Bildung größerer Wirtschaftseinheiten zu wohnwertorientierteren Einzelmieten zu gelangen: „Die Bewilligungsstelle kann zustimmen, daß demselben Eigentümer gehörende Gebäude mit öffentlich geförderten Wohnungen, die bisher selbständige Wirtschaftseinheiten bildeten, oder mehrere Wirtschaftseinheiten zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefaßt werden, sofern die Gebäude- oder Wirtschaftseinheiten in örtlichem Zusammenhang stehen und die Wohnungen keine wesentlichen Unterschiede in ihrem Wohnwert aufweisen. In die neue Wirtschaftlichkeitsberechnung sind die bisherigen Gesamtkosten, Finanzierungsmittel und laufende Aufwendungen zu übernehmen. Die sich hieraus ergebende neue Durchschnittsmiete bedarf der Genehmigung der Bewilligungsstelle. Die öffentlichen Mittel gelten als für sämtliche Wohnungen der neuen Wirtschaftseinheit bewilligt."

In Einzelfällen wurde bereits bei extensiver Auslegung der bestehenden Vorschriften über die Zusammenfassung von Wirtschaftseinheiten eine beachtliche Entzerrung der Mieten erreicht.

Ein Beispiel ist hier die wohnwertorientierte Unternehmensmiete in *Wolfsburg*. Allerdings konnten auch hierdurch die marktbedingten und städtebaulich verursachten Vermietungsprobleme der *Großwohnanlage Westhagen* nicht verhindert werden.

9. Entwicklungsansätze im Bereich der Belegungspolitik

Die Wohnungsbelegung — insbesondere die konzentrierte Unterbringung von schwer zu vermittelnden Mietern in den Belegwohnungen der Wohnungsämter — hat maßgeblich zu den besonderen Schwierigkeiten in manchen Siedlungsteilen beigetragen. In der Vergangenheit hatten die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zur Vermeidung von Leerständen zunächst nahezu jeden Mieter akzeptiert, ohne die gegebenenfalls erforderliche soziale Betreuung sicherzustellen. Dies wurde zusätzlich begünstigt, weil Kommunen gerade in den Großsiedlungen besonders viele Belegungsrechte haben.

In den nächsten zehn Jahren wird für einen Großteil der in den 50er Jahren gebauten Wohnungen die Sozialbindung auslaufen, da die öffentlichen Mittel planmäßig oder vorzeitig zurückgezahlt werden. Bis 1995 wird mit einem Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes auf etwa die Hälfte des derzeitigen Bestandes gerechnet. Wohnungen in Großsiedlungen werden dagegen noch lange in der Sozialbindung verbleiben. Die sozialpolitische Bedeutung dieser Wohnungsbestände wird daher angesichts der sich stark verringernden Verfügungsreserve von Sozialwohnungen zunehmen.

9.1 Zielsetzungen für die weitere Entwicklung

Ziel einer Stabilisierung von Großsiedlungen über die Belegungspolitik sollte es sein, den Teufelskreis einer einseitigen Erst- oder Nachbelegung zu durchbrechen.

Eine Konzentration von sozial auffälligen Familien veranlaßt andere Familien zum Auszug, sobald sie es sich leisten können, so daß sich die Sozialstruktur weiter verschlechtert. Die Erfahrungen zeigen, daß eine ausschließliche Belegung von Sozialwohnungen mit den einkommensschwächsten Haushalten bei einer umfassenden Betrachtung nicht sinnvoll ist. Durch eine bessere Mischung können die Voraussetzungen für eine Integration von Familien mit sozialen Schwierigkeiten verbessert und eine Verwahrlosung von Quartieren vermieden werden.

Der Bund kann die Wohnungsbelegung nur durch die Regelung der Zugangsvoraussetzungen für Sozialwohnungen beeinflussen. Mit der Anhebung der Einkommensgrenzen für den Bezug einer Sozialwohnung für Erwerbstätige durch das Wohnrechtsvereinfachungsgesetz 1985 wurden die Voraussetzungen für eine ausgewogene soziale Mischung in den Quartieren verbessert. Die Einführung eines Pauschalabzugs für Steuern und Sozialversicherungsbeiträge bei der Einkommensermittlung hat die Zugangsvoraussetzungen von Erwerbstätigen für Sozialwohnungen erweitert, so daß nun Erwerbstätigenhaushalte eher bei der Vergabe von Sozialwohnungen berücksichtigt werden können.

Durch den Zuzug von Haushalten mit etwas höherem Einkommen kann es zu einer Verringerung der derzeit hohen Fluktuationsraten in den Siedlungen und

damit zu einer sozialen Stabilisierung von Nachbarschaften kommen. Durch ständigen Mieterwechsel entsteht Unruhe in den betroffenen Quartieren. Eine Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohngebiet wird erst dann möglich, wenn Mieter die Beziehungen untereinander entwickeln und sich nicht ständig auf neue Nachbarn einstellen müssen.

Inzwischen hat sich die Überzeugung durchgesetzt, daß durch die Wohnungsbelegung eine bessere soziale Mischung der Quartiere erreicht werden muß. Die Zusammenarbeit von Kommunen und Wohnungsunternehmen ist dazu eine notwendige Voraussetzung.

9.2 Rücknahme einkommensabhängiger Mietenstaffelung

Einkommensabhängige Mietdifferenzierungen haben in der Vergangenheit das Entstehen ungünstiger Belegungsstrukturen in manchen Großsiedlungen gefördert. Eine einkommensabhängige Nachsubventionierung über den Härteausgleich und die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe für einkommensstärkere Sozialmieter haben zu fühlbaren Wohnkostenunterschieden für gleiche Wohnungen geführt. Obwohl die Mietsteigerungen für Fehlbeleger durch Höchstbetragsregelung begrenzt sind, haben diese Mietunterschiede gerade besserverdienende Sozialmieter zum Wegzug aus einer Großsiedlung veranlaßt.

Um besserverdienende Mieter in den Siedlungen zu halten, wird die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe in einigen Großsiedlungen ausgesetzt.

Extreme Erfahrungen mit den Auswirkungen einkommensabhängiger Sozialmieten wurden in *Osterholz-Tenever* gesammelt. Um nachteilige Rückwirkungen auf die Belegungsstruktur der Siedlung zu vermeiden, wurden dort erhebliche Korrekturen in der Mietenstruktur vorgenommen.

Nach dem III. Bremischen Wohnungsbaugesetz findet in Sozialwohnungen, die seit 1967 mit Aufwendungszuschüssen gefördert wurden, alle vier Jahre eine Einkommensüberprüfung statt. Die jeweils im Einzelfall zu zahlende Miete wird dann nach der Einkommenssituation neu festgelegt. Bisher lagen die Mietobergrenzen in Abhängigkeit von den Einkommensverhältnissen zwischen 5,80 DM und 8,40 DM je Quadratmeter. Diese Mietdifferenzierung hatte negative Konsequenzen für die Belegungsstruktur der Siedlung *Osterholz-Tenever:* Nach der turnusmäßigen Einkommensüberprüfung wurde ein sprunghafter Anstieg der Kündigungen beobachtet mit der Folge erhöhter Fluktuation, Segregation und Leerstand.

Um hier gegenzusteuern, haben die Wohnungsunternehmen seit 1984 Mietverzichte, gestaffelt nach Einkommen und Wohnfläche, vorgenommen. Dabei wurden insbesondere für extreme Fehlbeleger in besonders großen Wohnungen (40 % über der Einkommensgrenze, über 90 m² Wohnfläche) erhebliche Mietverzichte geleistet, so daß eine Quadratmetermiete von 5,40 DM für diese großen Wohnungen nicht überschritten wurde. Bei kleineren Wohnungen liegen die unternehmensinternen Mietobergrenzen höher. Später wurden die Mietverzichte in großen Wohnungen dadurch ergänzt, daß bei Dreizimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von 73 bis 80 m² die Miete für eine um 15 m² verringerte Fläche berechnet wurde.

Diese besonderen Mietverzichte der Unternehmen wurden vom Land durch Freistellungen hinsichtlich der Wohnungsgröße ergänzt. Danach können Dreizimmerwohnungen auch an Ein- und Zweipersonenhaushalte vergeben werden. Nach den Erfahrungen des Wohnungsunternehmens ist mit diesen gezielten Mietsenkungen die Wohnanlage auch für zahlungskräftigere Haushalte wieder etwas interessanter geworden.

Gezielte Mietverzichte für einkommensstärkere Haushalte werden auch in anderen Regionen praktiziert.

In *Duisburg-Hagenshof* z. B. werden Mietverzichte auch solchen Haushalten gewährt, die von einem einkommensabhängigen Härteausgleich nicht mehr begünstigt werden. So wird ein Mietenniveau erreicht, wie es die härteausgleichsberechtigten Sozialmieter haben.

9.3 Freistellungen von der Belegungsbindung

Sollen im Rahmen einer gezielten Aufwertungsstrategie für eine Großwohnanlage auch einkommenstärkere Haushalte gewonnen werden, sind Freistellungen von der Belegungsbindung erforderlich.

Derzeit können die landesrechtlich zuständigen Stellen unter der Voraussetzung, daß die Verhältnisse am örtlichen oder regionalen Wohnungsmarkt nicht mehr die strikte Einhaltung von Bindungsvorschriften erfordern, Ausnahmen von den für die Vermietung oder Selbstnutzung von Wohnungen bestehenden Bindungen gewähren. Abgesehen von einigen besonders problembehafteten Großwohnanlagen sind heute im allgemeinen Freistellungen nur für einzelne Wohnungen, größtenteils befristet und überwiegend mit der Verpflichtung von Ausgleichszahlungen, ggfs. nach Rückzahlung der öffentlichen Mittel, üblich.

Freistellungen von der Einkommensgrenze können nur eine flankierende Maßnahme im Rahmen einer umfassenden Aufwertungsstrategie sein. Sie können allerdings auch im Rahmen einer siedlungsinternen Belegungspolitik hilfreich sein, wenn z. B. nach geltender Rechtslage gewünschte Umzüge etwa von größeren in kleinere Wohnungen daran scheitern, daß der umzugswillige Haushalt inzwischen ein Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus hat. Freistellungen können auch hinsichtlich der für eine bestimmte Haushaltsgröße üblicherweise vorgesehenen Wohnungsgröße ausgesprochen werden.

So besteht z. B. in einigen *Hamburger Großsiedlungen* die Möglichkeit, daß Einpersonenhaushalte eine Dreizimmerwohnungen und Zweipersonenhaushalte eine Fünfzimmerwohnung mieten können.In Verbindung mit einer Mietenpolitik, die größere Wohnungen gezielt verbilligt, können so Leerstände abgebaut werden.

9.4 Integration von Problemgruppen durch Streuung

Eine soziale Stabilisierung von Großsiedlungen durch verschärfte Selektion bei der Wohnungsvergabe läuft Gefahr, den Vermittlungsaufgaben kommunaler Wohnungsämter nicht gerecht zu werden. Ein Abdrängen von schwierigen Mietern in ohnehin stigmatisierte Wohnquartiere käme einer Verurteilung die-

ser Menschen zu Dauerproblemfällen gleich. Erfahrungsgemäß können bei einer gestreuten Unterbringung von Problemfamilien und Risikomietern am ehesten Integrationserfolge erzielt werden. So kommt eine im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau erstellte Studie zum Thema „Soziale Eingliederung von Randgruppen durch Wohnungsmaßnahmen" zu dem Ergebnis, daß gerade eine räumlich gestreute Unterbringung eine soziale Anpassung von obdachlosen Familien erleichtert: „Der Großteil der gestreut umgesetzten ehemaligen Obdachlosen kann nach den von uns untersuchten Kriterien in ihrer neuen Wohnumgebung als sozial eingegliedert gelten".

Durch vertragliche Vereinbarungen zwischen Wohnungsunternehmen und Kommunen nach dem Muster des sog. „Bremer Modells" konnten gute Erfolge bei der Unterbringung von Problemgruppen erreicht werden. Danach verpflichten sich die Vertragspartner, Wohnungsnotstandsfälle vorrangig vor anderen Wohnungssuchenden in freiwerdende Sozialwohnungen unterzubringen. Die Zuweisung in eine konkrete Wohnung übernimmt das Wohnungsunternehmen gemäß seiner Kenntnis örtlicher Verhältnisse. Über diese Kooperation kann dem Entstehen neuer sozialer Brennpunkte entgegengewirkt werden.

9.5 Maßnahmen zur Abwehr von Kriminalität

Städtebauliche Maßnahmen zur Abwehr von Kriminalität in Neubaugebieten der 60er und 70er Jahre sollten bauliche Maßnahmen umfassen, die den Bewohnern eine bessere Überschaubarkeit der allgemein zugänglichen Bereiche in Gebäude oder im Vorfeld der Gebäude gewährleisten. Eine Studie der GEWOS über Gebäudekonzeption und Kriminalität, die 1987 im Auftrag des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau fertiggestellt wurde, kommt zu dem Ergebnis: „Die vorliegenden Erkenntnisse weisen darauf hin, daß eine ausgewogene informelle Sozialkontrolle zum Abbau von Straftaten und insbesondere zur Verminderung von Vandalismus beitragen kann." Der beste Schutz vor kriminellen Delikten gegen das Gebiet und seine Bewohner ist jedoch eine hohe Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohngebiet. Insofern dienen Maßnahmen zur Verbesserung der Identifikation zugleich auch der Abwehr der Kriminalität.

Sind jedoch einseitige soziale oder demographische Strukturen der Bevölkerung Ursache der Kriminalität, dann sollten Maßnahmen auch in diesem Bereich ansetzen. Soziale Brennpunkte schaden den Neubaugebieten der 60er und 70er Jahre ebenso wie jedem anderen Wohngebiet. Sozialpräventive Maßnahmen und eine bewußte Belegungspolitik können dem entgegenwirken.

Kriminalität in den Großsiedlungen — so zeigen alle Daten — ist vor allem ein Problem der Jugenddelinquenz. Kube (1982) weist darauf hin, daß ein — wenn auch geringer — Zusammenhang zwischen Wohnungsbelegungsdichte und Delinquenz bestehe. Zum anderen sei auch in der monofunktionalen Ausrichtung vieler Neubausiedlungen ein wichtiger Grund zu sehen, daß sich die Handlungsmöglichkeiten im Wohnquartier auf nur wenige Tätigkeiten beschränken. Eine hohe Jugendarbeitslosigkeit verschärft diese Problematik zusätzlich.

Durch bauliche Gestaltung kann die Erlebnisvielfalt des Wohnumfeldes erheblich gesteigert werden (siehe Zweiter Teil, Kapitel 6, insbesondere 6.6). Maßnahmen sind jedoch auch zur Verbesserung der Arbeits- und Freizeitsituation der Jugendlichen vordringlich. Sie dürfen sich nicht einseitig auf Konsumangebote der Jugendfreizeit beschränken. Vielmehr sollte die hohe Bereitschaft der Jugendlichen ausgenutzt werden, sich mit ihrem Wohngebiet zu identifizieren und dafür einzusetzen.

Bauliche oder gestalterische Veränderungen in den Gebäuden und im Wohnumfeld können die Wirksamkeit anderer Maßnahmen im sozialen Bereich unterstützen. Die Sicherung der Kellerräume, die Abstufung zwischen dem öffentlichen Raum der Straße und dem privaten Raum der Wohnung können durch gestalterische Maßnahmen verbessert werden.

Ein guter Pflegezustand der Gebäude, die Auswahl auch hochwertiger Materialien und eine stärkere Berücksichtigung der sozialen Bedeutung innerer und äußerer Räume tragen zum Schutz und zur Wohnlichkeit der Gebäude bei.

Die vorstehend genannte Studie der *GEWOS* gibt beispielhafte Empfehlungen für Maßnahmen zur Verringerung kriminalitätserleichternder Gelegenheiten. Unter den baulichen Maßnahmen sind als Beispiele die Schaffung überschaubarer Einheiten in Wohngebäuden, eindeutige Zuordnung von Flächen- und Gebäudeteilen, Einsehbarkeit und Überschaubarkeit von Eingängen, Fluren, Parkplätzen und Tiefgaragen, Spielplätzen, Gemeinschaftseinrichtungen und Wegen zu nennen. Ferner erweist sich eine laufende Instandhaltung und Pflege von Anlagen und Einrichtungen sowie eine ausreichende Beleuchtung im Gebäude und im Umfeld als wichtig.

9.6 Gemeinwesenarbeit

Soweit Probleme in Großsiedlungen aus der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung resultieren, wird in der Gemeinwesenarbeit der Kommune oder der kirchlichen Träger ein geeigneter Ansatz zur Hilfe für die Betroffenen gesehen. Der Einsatz der Gemeinwesenarbeit allein zur Behebung sozialer Notstände wäre jedoch eine Maßnahme, die sich auch gegen das Wohngebiet richten kann. Die betroffene Großsiedlung würde schnell in den Ruf eines sozialen Brennpunktes kommen und damit noch zusätzlich andere Wohnungsnachfrager abschrecken.

Die moderne Gemeinwesenarbeit sieht sich jedoch schon lange nicht mehr in dieser „Feuerwehr-Funktion". Vielmehr versteht sie sich als modernes Dienstleistungsunternehmen der Kommune oder kirchlicher Gemeinden, die dort tätig werden, wo kommerzielle Dienstleistungen nicht angeboten werden oder aufgrund der Preise oder anderer Kriterien bestimmte Bevölkerungsgruppen ausschließen. Der Schwerpunkt der Dienstleistungen liegt im sozialen Bereich.

Großsiedlungen sind aufgrund ihrer Bevölkerungskonzentration und der sozialen Struktur der Bevölkerung ideale Standorte für Angebote der Gemeinwesenarbeit.

Im Gebiet *Nürnberg-Langwasser* werden Einrichtungen der Sozial-, Jugend- und Seniorenarbeit sowie allgemeine Freizeitgestaltungsangebote von der Stadt Nürnberg unterhalten. Im einzelnen hat die Stadt in Langwasser folgende Außenstellen:

- Bezirkssozialamt (Familienhilfe),
- Sozialamt,
- Mütterberatungsstelle,
- Stadtteilbibliothek.

1986 wurde zusätzlich zum Gemeinschaftshaus ein Jugendfreizeitzentrum eröffnet, das durch ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen geplant und finanziert wurde. Damit wurden Freizeit- und Dienstleistungsangebote für diejenigen Bürger geschaffen, die in vielen Großsiedlungen einen besonders hohen Anteil an der Bevölkerung haben.

Gemeinwesenarbeit als „personelle Infrastruktur" kann in den Großsiedlungen zu einem Wettbewerbsvorteil werden, wenn sie nicht auf Hilfsangebote für Menschen in Notsituationen beschränkt bleibt, sondern durch die Vielseitigkeit und Flexibilität ihrer Angebote das soziale Leben in Großsiedlungen positiv beeinflußt. Im Wettbewerb mit anderen Wohnquartieren kann die Gemeinwesenarbeit in Großsiedlungen zu einem positiven Anreiz werden.

9.7 Soziale Stabilisierung durch Umwandlung und Verkauf von Mietwohnungen

In einigen Großwohnsiedlungen hat sich bereits in der Vergangenheit das Nebeneinander von Miet- und Eigentumsobjekten (z. B. *Hamburg-Mümmelmannsberg, Kiel-Mettenhof, Heidelberg-Emmertsgrund)* als förderlich für die Entwicklung von mehr Verantwortungsbewußtsein in der Nachbarschaft erwiesen.

Als Strategie zur Aufwertung von Wohngebieten und zur Stabilisierung der Belegungsstruktur wird daher häufig eine verstärkte Eigentumsbildung in Großsiedlungen vorgeschlagen. Denn von einem höheren Anteil selbstnutzender Eigentümer in einer Siedlung werden positive Auswirkungen auf die Pflege des Wohnungsbestandes und das Entstehen funktionierender Nachbarschaften erwartet.

Aus der Perspektive der Wohnungsunternehmen spielen daneben Bestrebungen zum Abbau von Leerständen und zur Schaffung von Liquiditätsspielräumen eine Rolle.

In der Vergangenheit sind bereits in einigen Wohngebieten positive Erfahrungen mit Ergänzungsbauten für selbstgenutztes Wohneigentum gemacht worden. Bei zunehmend entspannten Wohnungsmärkten können jedoch Ergänzungsbauten den Wegzug stabilerer Haushalte aus den eigentlichen Problembereichen der Siedlung begünstigen.

Als Alternative bietet sich eine Umwandlung von Sozialmietwohnungen und der Verkauf an Selbstnutzer an. Mit der steuerlichen Gleichbehandlung von Neubau und Erwerb aus dem Bestand wurden die Voraussetzungen für eine Eigentumsbildung im Mietwohnungsbestand nachhaltig verbessert.

Ziel sollte ein Verkauf an Selbstnutzer sein. Bei einem Verkauf an Kapitalanleger könnte die erhoffte soziale Stabilisierung gefährdet werden.

Eine Veräußerung an Selbstnutzer wird jedoch im allgemeinen nur dort möglich sein, wo potentielle Eigentümer gerne „mein" sagen. Es erscheint zumindest zweifelhaft, ob — selbst bei entsprechenden Preisabschlägen — sozial hochbelastete Teile von Großsiedlungen oder Siedlungen mit städtebaulichen Mängeln ihre Erwerber finden können. Die Möglichkeiten, über Umwandlungen eine kleinräumige soziale Durchmischung zu erreichen, sind also faktisch begrenzt. Eigentumsbildung erscheint daher in den Großsiedlungen sinnvoller, die zur Zeit noch keiner schwerwiegenden städtebaulichen oder sozialen Belastung unterworfen sind. Hier können Wohnungseigentümer zur Stabilisierung der Situation beitragen.

Über die Möglichkeiten der Eigentumsbildung in Großwohnanlagen liegen bisher kaum Erfahrungen vor. Soweit in größerem Umfang Sozialmietwohnungen umgewandelt und veräußert wurden, waren hiervon eher kleinere, als weniger problematisch eingestufte Wohnanlagen betroffen.

Die Erfahrungen mit diesen Umwandlungen bestätigen jedoch, daß durch die Eigentumsbildung in Mieterhand Prozesse ausgelöst werden, die einen Beitrag zur sozialen Stabilisierung von Großwohnanlagen leisten.

Nach einer Untersuchung der GEWOS über umgewandelte Wohnanlagen an vier Standorten in *Baden-Württemberg* wurden die veräußerten Wohnungen zu rund vier Fünftel von den seinerzeitigen Mietern bzw. Verwandten erworben. Dritterwerber waren mit einem Anteil von ca. 17 % vergleichsweise selten. Obwohl die Veräußerung der Wohnungen insofern nicht mit einem grundlegenden Wandel der Belegungsstruktur verbunden war, führte die Eigentumsbildung zu einer vermehrten Bereitschaft, in die eigene Wohnung zu investieren.

So hatte jeder zweite Eigentümer nach dem Erwerb Modernisierungsarbeiten, Umbauten und größere Reparaturen durchgeführt bzw. durchführen lassen. Die positiven Auswirkungen der Eigentumsbildung auf die Bestandpflege zeigte sich nicht nur bei der Investition in die eigene Wohnung, sondern auch bei der Gestaltung und Pflege der Außenanlagen und des Gemeinschaftseigentums.

In den untersuchten Wohnanlagen wurden etwa 60 % der Wohnungen veräußert. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, daß das Zusammenleben von Mietern und Eigentümern in einem Haus bzw. einer Anlage kaum Nachbarschaftskonflikte oder Unstimmigkeiten zwischen diesen beiden Gruppen verursachte. Allerdings führte die gemischte Belegung durch Mieter und Eigentümer zu einem erheblichen Verwaltungsaufwand bei den Wohnungsunternehmen.

Erfahrungen über Umwandlungen in verdichteten Wohnsiedlungen der siebziger Jahre liegen ferner bei einem werksgebundenen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen mit Beständen in Ostwestfalen/Siegerland und in Ruhrgebietsstädten vor.

Seit Anfang 1984 wurde in dem Unternehmen ein Umwandlungsprogramm aufgelegt, das inzwischen

25 Objekte mit insgesamt 956 Wohnungen umfaßt, von denen bisher 82,5 % verkauft wurden. Aus der Perspektive des Unternehmens lassen sich die Erfahrungen wie folgt zusammenfassen:

- Zur Umwandlung sind vorwiegend solche Häuser geeignet, die wenigstens einen Leerstand von 8 bis 10 Wohneinheiten aufweisen, da ein Einstieg in den Verkauf mit leeren Wohnungen (zur Selbstnutzung) am ehesten gelingt.
- Voraussetzung für einen Verkauf ist eine optisch attraktive Gestaltung sowohl des Gemeinschaftseigentums und — falls gewünscht — der Wohnung von innen. Diese Maßnahmen sind für eine Verbesserung des Images eines Wohnhauses unumgänglich, umfassende Umbauarbeiten oder Nachbesserungen sind dagegen nicht erforderlich.
- Mieter konnten nur vergleichsweise selten (15 %) zum Kauf der von ihnen bewohnten Wohnung veranlaßt werden. Durch Ausnutzung der normalen Fluktuation und die Vermittlung gleichwertiger Ersatzwohnungen (bei Erstattung der Umzugskosten) war es jedoch möglich, die Wohnungen nach und nach leerzuziehen und die leeren Wohnungen an Interessenten zu verkaufen. Erfahrungsgemäß ist für ein achtgeschossiges Wohnhaus mit ca. 32 Wohneinheiten mit einer Verkaufsdauer von 12 bis 18 Monaten zu rechnen.
- Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche bewegten sich je nach örtlicher Marktlage zwischen 900,— DM und 1.600,— DM. Die Kaufpreise lagen zwar generell unter den seinerzeitigen Baukosten, deckten jedoch die Buchwerte und Restschulden ab, so daß für das Wohnungsunternehmen immer noch ein geringer Buch- und Liquiditätsgewinn verblieb.
- Bei einem Eigenkapitalanteil von 10.000,— bis 20.000,— DM ergeben sich für die Erwerber unter Berücksichtigung der Steuervergünstigungen Belastungen zwischen 7,00 und 8,50 DM pro Quadratmeter, so daß die monatliche Belastung nicht wesentlich über der bisherigen Miete liegt.
- In den betreffenden Wohnanlagen hat zuvor eine ungünstige Sozialstruktur der Mieterschaft mit entsprechenden Konsequenzen für die Instandhaltung bestanden. Nach der Umwandlung hat sich gezeigt, daß die Käufer sich in höherem Maße für ihr Eigentum verantwortlich fühlten und es pfleglich behandelten.

10. Entwicklungsansätze im Bereich der Wohnungsverwaltung

10.1 Rahmenbedingungen

Wohnungsanbieter in Großsiedlungen sind vorwiegend gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften mit großen Wohnungsbeständen. Solange die Unternehmenspolitik dieser Wohnungsunternehmen primär darauf gerichtet waren, kurzfristig möglichst viele Wohnungen zu erstellen, die auch problemlos ihre Abnehmer fanden, konnten sich Wohnungsverwaltung und Mieterbetreuung auf ein Mindestmaß an Leistungen beschränken; insbesondere die Repräsentanz vor Ort wurde dabei vernachlässigt. Heute und in Zukunft bedarf es einer besseren Pflege der Kontakte zur Mieterschaft und damit einer größeren „Mieternähe".

Hohe Fluktuationsraten, Leerstände und die damit verbundenen negativen Folgen für alle Beteiligten können nur eingedämmt werden, wenn Mieter und Mietinteressenten ihre Wohnung und ihr Wohngebiet als Heimat akzeptieren. Dazu können mehrere Maßnahmen zur Steigerung der Akzeptanz von derzeit mit Problemen behafteten Wohngebieten oder — besser noch — präventiv zur Verbesserung des Wohnklimas ins Auge gefaßt werden.

10.2 Marktbeobachtung

Bisher haben Wohnungsunternehmen häufig auf Fehlentwicklungen in einer Großsiedlung zu spät reagiert. Gegenmaßnahmen wurden erst dann ergriffen, wenn sich eine verschlechterte Wettbewerbsposition bereits in erhöhten Leerständen niedergeschlagen hatte.

Um frühzeitige Reaktionen des Wohnungsunternehmens zu ermöglichen, sind Informationen darüber erforderlich,

- welche kritischen Diskussionen in der Mieterschaft stattfinden, sei es zur Miethöhe, zu Konkurrenzangeboten, zum Image und der Belegung der Siedlung oder zum Instandhaltungszustand,
- inwieweit Kündigungsabsichten diskutiert werden und aus welchen Beweggründen heraus,
- worauf Mietrückstände bei den Bewohnern zurückzuführen sind und
- welche Veränderungen hinsichtlich der Sozialstruktur der Mietinteressenten beobachtet werden können bzw. welchen Leitlinien die kommunale Belegungspolitik folgt.

Frühzeitige Kenntnisse darüber, wo den Mieter „der Schuh drückt" sind besser als eine nachträgliche statistische Erfassung von Kündigungsgründen. Dies setzt allerdings voraus, daß das Wohnungsunternehmen in der Siedlung präsent ist. Zumindest Hauswarte sollten in den Wohnanlagen wohnen.

10.3 Dezentralisierung der Verwaltung

Die zentralisierte und arbeitsteilige Organisation von Wohnungsunternehmen ist vielfach Ursache für Fehlentwicklungen. Mieter und Mietinteressenten haben zu viele Ansprechpartner, die zudem mit der konkreten Situation in der Wohnanlage oft nicht vertraut sind.

Ein wichtiger Ansatz zu mehr Mieternähe in der Wohnungsverwaltung kann daher zunächst in einer Dezentralisierung der Verwaltung liegen. Für den Mieter ist es wichtig, daß die Wohnungsverwaltung vor Ort in der Siedlung präsent und ansprechbar ist. Die

Möglichkeit zum unmittelbaren persönlichen Kontakt mit dem zuständigen Sachbearbeiter sollte gegeben sein. Dezentralisierung kann auch für das Wohnungsunternehmen vorteilhaft sein, denn so werden beispielsweise die Voraussetzungen für eine schnelle Reaktion bei Instandhaltungsdefiziten verbessert. Die Möglichkeiten für eine die vorhandenen Sozialstrukturen angemessen berücksichtigende Belegungspolitik werden erweitert.

Mieterfreundliche Verwaltungsstrukturen erfordern daher eine möglichst weitgehende Aufhebung der internen Arbeitsteilung innerhalb der Wohnungsunternehmen in den Bereichen, mit denen der Mieter unmittelbar Kontakt hat. Die Wohnungsverwaltung sollte mit einem Ansprechpartner in der Siedlung präsent sein, der für die verschiedensten Belange der Mieter einer Siedlung zuständig ist.

Reorganisationen in der Wohnungsverwaltung haben bereits in zahlreichen Großwohnsiedlungen stattgefunden. Aus einigen Siedlungen liegen auch bereits erste Erfahrungen über den Erfolg dieser Maßnahmen vor.

Beispielsweise wurden in *Duisburg-Hagenshof* sog. Gebietsrepräsentanten eingeführt. Diese arbeiten zusätzlich zu den Hauswarten und haben im wesentlichen die Aufgabe, eine allgemeine Betreuung der Mieter über Mietersprechstunden anzubieten. Fragen der Mieter können so persönlich und unbürokratisch beantwortet werden. Mieter werden über den Härteausgleich und über Wohngeld informiert. Das Entstehen von Zahlungsrückständen oder Räumungsklagen kann oft bereits im Vorfeld abgewendet werden.

In Duisburg-Hagenshof konnte nach Einführung von Gebietsrepräsentanten ein deutlicher Rückgang der Mietrückstände beobachtet werden. Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung von Kündigungen, Mietrückständen und Leerständen nach Einführung der Gebietsrepräsentanten. So konnte beispielsweise der Anteil der Mietrückstände an der Sollmiete von rd. 3,6 % vor Einführung der Ansprechpartner für die Mieter auf rd. 1,6 % nach der Umstellung reduziert werden. Eine nachhaltige Senkung der Wohnungsleerstände und der Fluktuation konnte allerdings in dieser Siedlung durch die Dezentralisierung der Verwaltung nicht erreicht werden. Dagegen gelang es, 20 % der ausgesprochenen Kündigungen in Umzüge innerhalb des Quartiers zu verwandeln.

Auswirkungen der Dezentralisierung der Verwaltung und Wohnumfeldverbesserung in der Großsiedlung Duisburg-Hagenshof 1984 bis 1985

	Quartal			
	IV/84	I/85	II/85	III/85
1. Leerstand:				
Wohneinheite je Monat	155	150	148	143
%-Durchschnitt p.a.	*39,3*	*38,1*	*37,6*	*36,3*
2. Kündigung je Quartal	11	8	11	17
3. Mietrückstände				
— TDM je Monat	114,6	82,9	43,0	48,9
— in % der Sollmiete	*3,6*	*2,7*	*1,4*	*1,6*
4. Miethöhe (DM/m^2)				
Kalt	7,92	7,92	7,92	7,92
Warm	9,57	9,49	9,45	9,45
abz. Härteausgleich und Mietverzicht	0,43	0,55	0,72	0,74
Eff. Miete	9,14	8,94	8,73	8,71

Quelle: M. Zierke: „Sozial Management", in: Gemeinnütziges Wohnungswesen 7/86

Ein weiteres Element der Dezentralisierung der Verwaltung und der Verbesserung des Mieterservices kann die Einführung von Hauswartbezirken sein.

So wurde beispielsweise in *Köln-Chorweiler* dafür gesorgt, daß für jeweils 200 bis 400 Wohnungen ein Hauswart zuständig ist. Der Hauswart wohnt selbst in der Siedlung und ist insofern mit den Mietern und dem Objekt vertraut. Er verfügt über ein Büro mit Materialteillager und ist verantwortlich für alle Arbeiten von Kleinreparaturen bis zur Verwaltung. Die Tätigkeit der Hauswarte wird von einem sog. „Kundendienstleiter", der für die Mieter ständig erreichbar sein soll, koordiniert und beaufsichtigt.

Dezentrale Zuständigkeiten für kleinere Instandhaltungsarbeiten haben sich als sinnvoll herausgestellt. Denn für die Zufriedenheit der Mieter und das äußere Erscheinungsbild der Siedlung erweist sich eine zügige Erledigung von Kleinreparaturen als besonders wichtig.

Eine ähnliche Dezentralisierung der Hausmeistertätigkeit wurde 1984 in *Osterholz-Tenever* eingeführt. Zusätzlich wurde zwei Jahre später das Vorhaben der Mahn- und Klagebescheide in die Wohnungsverwaltung vor Ort integriert, um bei Zahlungsschwierigkeiten flexibler reagieren zu können. Falls Mieter auf Mahnbescheide nicht reagieren, werden von der Wohnungsverwaltung vor Ort Hausbesuche organisiert. Auf diese Umorganisation wird zurückgeführt, daß sich der Anteil der Mietrückstände an den Sollmieten von 9 % im Jahr 1984 auf knapp 7 % im Jahr 1986 verringert hat.

10.4 Beteiligung der Mieter

a) Notwendigkeit der Mieterbeteiligung

Großsiedlungen werden im Vergleich zu anderen Wohnquartieren oft als „anonym" und ohne ein eigenständiges soziales Leben angesehen. Die Atmosphäre der Anonymität wird häufig auf die Gleichförmigkeit und Ereignisarmut der Siedlungs- und Freiraumgestaltung zurückgeführt. Das Wohnumfeld wird fast ausschließlich als notwendiger Zugang zum Wohnbereich betrachtet und nicht als Freiraum, in dem sich der Lebensbereich der Bewohner entfalten kann. Es entstehen Zonen der Unverantwortlichkeit, wo der Einzelne nicht überschauen kann, mit wem er sein Wohnumfeld teilt und mit wem er im gleichen Haus wohnt. Diese Unüberschaubarkeit führt dann zu Unsicherheiten, Mißtrauen und verstärkter Isolierung gegenüber den Mitbewohnern. Der Einzelne zieht sich in die Privatsphäre seiner Wohnung zurück.

Diese Situation der Anonymität entsteht jedoch nicht zwangsläufig. Beispiele lassen sich anführen, wo durch die Initiative eines Wohnungsunternehmens, durch Gemeinwesenarbeit oder von den Bewohner selber eine Palette sozialer Aktivitäten entfaltet wurde, die von einem reichhaltigen sozialen Leben zeugt. Oft bedarf es nur eines Anstoßes, um aus dem Wunsch nach Einflußnahme auf die Gestaltung ihres Wohngebietes und nach gegenseitiger Bekanntschaft eine zielgerichtete Initiative der Bewohner werden zu lassen.

Für den Erfolg von Verbesserungsmaßnahmen ist es förderlich, die Mieter in die Verantwortung für die zukünftige Gestaltung ihres Wohnquartiers einzubeziehen. Sie werden in wachsendem Maße dieses als „ihr" Wohngebiet anerkennen. Von den Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen wurde diese Notwendigkeit früh erkannt.

b) Mieterbeiräte

Angesichts der Tatsache, daß ein soziales Leben und eine Quartiersöffentlichkeit in den Neubaugebieten anfangs noch nicht bestand, wurden vornehmlich von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Versuche unternommen, eine Mitwirkung der Mieter bei der Gestaltung des täglichen Zusammenlebens in der Hausgemeinschaft, aber auch bei der Vorbereitung von gemeinschaftsbezogenen Entscheidungen und zur Verbesserung des Verhältnisses zwischen Unternehmen und Mieterschaft zu organisieren und damit das Gefühl nachbarschaftlicher Verbundenheit zu stärken und ein partnerschaftliches Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter zu entwickeln.

Der Geschäftsführer eines süddeutschen Wohnungsunternehmens führt 1970 in der Zeitschrift „Gemeinnütziges Wohnungswesen" folgendes aus:

„Mieter und Vermieter brauchen eine Einrichtung, die es ihnen ermöglicht, miteinander Fragen und Probleme, die sich beim Bau neuer Wohnungen, bei der Schaffung neuer Wohngebiete oder Sanierungsmaßnahmen, im täglichen Zusammenleben der Mieter oder im Verhältnis zwischen Wohnungsunternehmen und Mieter ergeben, zu besprechen und zusammenzuarbeiten. Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen müssen, um in der Zukunft im Wettbewerb bestehen zu können, die geschilderte Umstellung mitmachen und auch innerbetrieblich vollziehen."

Erfahrungen mit der Mietermitwirkung lagen seinerzeit nicht vor, wenn man von den kaum übertragbaren Erfahrungen der Wohnungsgenossenschaften einmal absieht. Viele Mieter waren sich über Sinn und Möglichkeit ihrer Einflußnahme nicht im klaren, insbesondere dann nicht, wenn der Wunsch nach demokratischen Mitbestimmungsformen vom Vermieter selber ausging. Die Wahlbeteiligung von 15 bis 20 % zu den Mieterbeiräten, in Ausnahmen jedoch bis zu 50%, belegt diese reservierte Haltung.

Mieterbeiräte wurden innerhalb der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zum Teil als Irrweg und zum Teil als Erfolg hingestellt. Der Erfolg der Mieterbeteiligung ist jedoch abhängig von den Aufgaben und Erwartungen, die an die Mietervertreter gestellt werden. Konflikte ergeben sich da, wo Mietervertretungen aus der Mitwirkung eine Mitbestimmung machen wollen. Gegen eine formaljuristische Mitbestimmung bei Vorgängen im Geschäftsbetrieb der Unternehmen, die den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens beeinflussen, wehren sich die Unternehmen schon allein aus gesellschaftsrechtlichen Gründen. Ein Mieterbeirat ist weder im Aktien- noch im GmbH-Gesetz vorgesehen. Aber auch die Mitwirkung bei der Festlegung der Mieten, Planung von Neubauvorhaben oder bei der Festlegung von Hausordnungen führt zu Vorbehalten seitens der betroffenen Unternehmen.

Auf der anderen Seite berichtet bereits 1974 ein großes Wohnungsunternehmen im norddeutschen Raum über positive Erfahrungen mit Mieterbeiräten als Mittler zwischen der Mieterschaft und dem Unternehmen. Die Tätigkeit soll überwiegend eine Informations- und Beratungsfunktion in den folgenden Sachgebieten umfassen:

- Gemeinschaftsanlagen,
- Gebäudeinstandhaltung und Modernisierung,
- Harmonisierung des Geschäftsverkehrs zwischen Mieter und Vermieter sowie
- Anregung zur Durchführung von Maßnahmen zu wichtigen Fragen wohnungspolitischer und wohnungswirtschaftlicher Art.

Adalbert Höhne führt 1974 in einem Plädoyer für Mieterinitiativen aus Sicht der Neuen Heimat Nord folgendes aus:

„An der Wahl der Mietervertreter beteiligten sich über 50 % der Mieter. In der Zusammenarbeit zwischen Mietervertretern und Unternehmen wurden zunächst Instandhaltungsmängel als Problem erster Größenordnung genannt. Die verantwortlichen Mitarbeiter des Wohnungsunternehmens fühlten sich ungerechtfertigterweise angegriffen und es dauerte etwa ein Jahr, bis zwischen Mieterbeirat und Mitarbeitern des Wohnungsunternehmens eine fruchtbare Zusammenarbeit entstanden war. Unter Beteiligung der Mieter wurden Gemeinschaftsanlagen geschaffen, wie z. B. Kinderspielräume, eine gemeinsam bewirtschaftete Heißmangel und ähnliches. Mieter tragen jedoch auch zur Senkung von Betriebskosten beispielsweise in der Müllentsorgung bei, indem sie zusammen mit der Verwaltung eine

zentrale Sammlung und Abfuhr von Altpapier organisierten."

Berichte und Erfahrungen aus Mieter und Bürgerversammlungen zeigen, daß sich die Wünsche und Anregungen der Mieter nicht alleine auf die Wohnung, das Gebäude oder das Wohnumfeld beziehen, sondern häufiger auf öffentliche Einrichtungen. Straßen, Kindergärten, Schulen, Arbeitsplätze, Freizeiteinrichtungen, Gastwirtschaften, Einkaufsstätten, Erholungsgebiete usw. stehen oben auf der Wunschliste der Mieter. Diese Wünsche richten sich jedoch im wesentlichen an die Gemeinde oder eine andere Gebietskörperschaft.

Trotzdem bestand Anfang der 70er Jahre eine Vielfalt von Organisationsformen der Mietermitwirkung, die zu einem erheblichen Teil von der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft getragen wurden. In einer Untersuchung zur Mietermitwirkung in der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft stellt der Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen schon zum Stand 1974 fest:

- 33 gemeinnützige Wohnungsunternehmen haben Mieterbeiräte eingerichtet,
- 91 Mieterbeiräte arbeiten aktiv im Bereich gemeinnütziger Wohnungsunternehmen und
- 133.500 Mieterparteien üben im Bereich der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft Mietermitwirkung aus.

Die Bereitschaft zur Zusammenarbeit auf Seiten der Wohnungsunternehmen und der Wunsch nach Mitwirkung auf Seiten der Mieter ist sicherlich auch als Indiz zu werten, daß die neuerstellten Wohnanlagen Mängel aufwiesen, die zwischen Mietern und Vermietern zu Konflikten führten. Mietermitwirkung stellt sich als ein Versuch dar, bestehende Konflikte frühzeitig offenzulegen und Lösungsansätze kooperativ anzustreben.

c) Ergebnisse der Mietermitwirkung

Trotz der Skepsis auf Seiten der Wohnungswirtschaft und enttäuschender Erfahrungen auf Seiten der Mieter gibt es eine Vielzahl von Beispielen für eine geglückte Zusammenarbeit zwischen Mieterschaft, Wohnungsunternehmen und Gemeinden. Einige Beispiele seien stellvertretend genannt:

- An der Planung der Großsiedlung *Mannheim-Herzogenried* — obwohl es sich um eine Neuplanung handelte — wurden Altmieter aus den Wohnungsbeständen des Bauträgers beteiligt, um deren Wohnerfahrungen zu nutzen. In speziellem Maß galt dies für Gemeinschaftseinrichtungen, zu denen Empfehlungen abgegeben wurden. Die Altmieter wurden zusammen mit dem Planungsamt, Sozialamt, Architekten, den Landschaftsplanern sowie dem Bauträger in einem Arbeitskreis Sozialplanung tätig, der beratend bei der Neubauplanung des Wohngebietes mitwirkte.
- Bei der Wohnungsneubauplanung der Siedlung *Berlin-Lichterfelde/Woltmannweg*, eine Sanierung nach Städtebauförderungsgesetz, wurde 1978 ein Sanierungsbeirat in paritätischer Besetzung mit Senat, Bezirk, Betroffenen, Bauherr und Bezirksverordneten gebildet. Einer der wesentlichen Punkte der Mieterbeteiligung war die Konzeption für die Umgestaltung einer benachbarten Hochhaussiedlung aus den 60er Jahren mit rd. 1.200 Wohneinheiten, bei der durch Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung (Haus-Mietergärten, Spiel- und Sporteinrichtungen, ökologische Verbesserungen) das Qualitätsgefälle zwischen Neubauplanung und vorhandener Bebauung ausgeglichen werden sollte. Eine Mitwirkung der dortigen Bewohner festigte die Nachbarschaft zwischen altem und neuem Siedlungsgebiet und konnte so frühzeitig Konflikte abwenden.
- In der Siedlung *„Auf der Horst"* in Hannover-Hainholz wurde 1985 in einer Siedlung der 50er und 60er Jahre mit Beteiligung der Mieter eine Umgestaltung des Wohnumfeldes in Mietergärten durchgeführt. Zielsetzung des Unternehmens war es, die räumliche und soziale Bindung der Mieter an das Wohngebiet zu erhöhen, indem durch Selbstarbeit und individuelle Gestaltung der Mietergärten eine engere Bindung und eine Aufwertung des Wohngebietes erzielt wurde. Grundkonzeption war ein Angebot des Wohnungsunternehmens an die Mieter zur Umwandlung von Freiflächen in Gärten in Eigenarbeit. Als Berater stand ein Gartenarchitekt zur Verfügung. Ein Bauwagen im Wohngebiet diente der Gruppen- und Einzelberatung der Mieter bei Planung und Anlage ihrer Gärten. Gebrauchtes Material sowie Gehwegplatten, Holzrahmen, alte Backsteine, Pflanzen wurden bereitgestellt. Nach anfänglicher Skepsis war die Bereitschaft der Mieter zur Beteiligung so hoch, daß in der gesamten Siedlung zur Zeit nahezu 200 Mietergärten bewirtschaftet werden.
- In der Siedlung *„Roderbruch" in Hannover* wurden 14 KfZ-Einstellplätze einer wenig genutzten Tiefgarage mit Zustimmung der Behörden zweckentfremdet. Nach Einbau von Fenstern und Türen entstand ein 170 m^2 großer Raum, der von dem Wohnungsunternehmen — es ist nicht gemeinnützig im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes — einer Mieterinitiative zur Verfügung gestellt wurde. Neben den Umbau- und Einrichtungskosten von 186.000 DM, finanzierte das Wohnungsunternehmen eine Sozialarbeiterin. In den folgenden Jahren wurde der Außenbereich dieses Teils der Großsiedlung gemeinsam mit den Bewohnern gestaltet, sowie weitere Projekte mit den Mietern durchgeführt, wie z. B. der Umbau eines leerstehenden Supermarktes zum selbstverwalteten „Kulturtreff Roderbruch". Der Aufgabenschwerpunkt der in den ehemaligen Garagen eingerichteten „Spielarkaden" liegt vor allem bei familien- bzw. kindbezogenen Aktivitäten, in den „Kulturtreff" wurden die kulturellen Aktivitäten verlagert. Die Eltern- und Kindgruppen sowie die Bastelgruppen, Gitarrengruppen, Frauengesprächskreise, Nähkurse, Fotoausstellungen etc. werden von den Mietern selbst verwaltet.

  Die Tätigkeit der hauptamtlichen Sozialarbeiterin war jedoch für die Entwicklung und die Aufrechterhaltung des Projektes von großer Bedeutung. Durch diese Initiative ist es gelungen, den Außenraum der Sozialwohnungen bei Nutzung von leerstehenden Gebäudeteilen (Garagen und Supermarkt) für das nachbarschaftliche Leben der Familien zu erschließen. Es sind große Wirkungen für den sozialen Zusammenhalt der Siedlungen und für das kulturelle Leben im Stadtteil erzielt worden.

Wohnungsunternehmen erkennen heute zunehmend, daß ihr Engagement zur Pflege eines freundlichen sozialen Klimas unter den Mietern und zwischen Mietern und Vermieter ein wichtiger Beitrag zur Imagepflege und zur Förderung der Wohnzufriedenheit in ihren Wohnquartieren ist. Die Erfahrungen zeigen,

daß die Mieter gerne an sozialen Ereignissen wie Mieterfeste, Hoffeste und dergleichen teilnehmen. Solche Ereignisse führen dazu, daß Mieter sich gegenseitig kennenlernen, daß auf der anderen Seite jedoch Freundlichkeit und Distanz im nachbarschaftlichen Zusammenleben gewahrt bleiben.

Mieterbeteiligung wird heute von den Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen vor allem im Zusammenhang konkreter Projekterfordernisse praktiziert. Das Engagement der Mieter entzündet sich nahezu immer an konkreten Problemen; ein dauerhaftes Interesse an einer generellen Beteiligung — wie es Voraussetzung der gewählten und dauerhaft eingerichteten Mieterbeiräte ist — verläuft allzuschnell in Funktionärstum und erreicht die Interessen des „normalen" Mieters nur noch eingeschränkt.

Von einem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Berlin wurde zur Vorbereitung größerer Maßnahmen zur Umgestaltung an zwei Großgebäuden des *„Märkischen Viertels"* und im Wohnumfeld 1984 ein Beirat eingerichtet, dem Facharchitekten, Fachleute der Behörden und Vertreter der Mieterschaft angehörten. Die Mieter waren bei allen Entscheidungen des Beirats stimmberechtigt und nahmen erheblichen Einfluß auf Art und Priorität der Maßnahmen. Sie hatten ferner den Auftrag, die Vorschläge des Beirates den Mietern der betroffenen Gebäude bekanntzumachen und deren Ansicht zu den Vorschlägen einzuholen.

Das Engagement der Mieter wurde in den Beirat hineingetragen, dessen Vorschläge dann auch auf eine breite Zustimmung bei den betroffenen Bewohnern des Märkischen Viertels stießen.

d) Selbstorganisierte Mieterinitiativen

Neben den Bemühungen der Wohnungsunternehmen um ein aktives soziales Leben in den Wohnsiedlungen gibt es eine Vielfalt von Aktivitäten, die von den Bewohnern selber in Eigeninitiative ins Leben gerufen worden sind und durch eigenes Engagement erhalten werden.

Viele dieser Aktivitäten zielen auf eine Verbesserung und Veränderung in der Wohnung oder in der unmittelbaren Wohnumgebung. In der Vergangenheit standen Wohnungsunternehmen und — soweit betroffen — kommunale Dienststellen solchen Aktivitäten häufig reserviert gegenüber.

- So haben beispielsweise Bewohner versucht, „Familienverbände" (Tante, Großmutter, Cousine usw.) in den Siedlungen zu etablieren. Diese Versuche sind oft an der kommunalen Belegungspraxis gescheitert, weil die Berechtigung zum Bezug einer öffentlich geförderten Mieterwohnung nicht gegeben war oder weil schon andere Bewohner für die Belegung vorgesehen waren.
- Die Bereitschaft von Bewohnern, Renovierungsarbeiten in ihrem Gebäude nach eigenen Vorstellungen und in Eigenarbeit durchzuführen, wurden zugunsten der zentral organisierten Renovierungspläne der Wohnungsbaugesellschaften zurückgestellt. Beispielsweise unternahm es eine Bewohnergruppe in einer Hamburger Großsiedlung, ihr gesamtes Treppenhaus nach eigenen Vorstellungen selbst zu gestalten und zu streichen. Zwei Jahre später wird das Treppenhaus von der Wohnungsbaugesellschaft im Rahmen einer zentralen Renovierungsaktion in siedlungseinheitlicher Farbe überstrichen.

Trotz solcher entmutigenden Erfahrungen kann heute ein weites Spektrum und Potential an Aktivitäten festgestellt werden, das eine eigenverantwortliche und eigeninitiierte Organisation von Freizeitaktivitäten, Aktivitäten zur Veränderung und Gestaltung der Wohnumgebung und zum Teil sogar Maßnahmen der Selbsthilfe, beispielsweise von arbeitslosen Jugendlichen, umfaßt. Wichtig ist, daß dies keine „einmaligen Aktionen", wie Blockfeste, Kinderfeste, Bepflanzungsaktionen und dergleichen sind, sondern andauernde Phänomene. Ein Teil dieser Organisationsformen erfährt die Unterstützung der zuständigen kommunalen Ämter oder der Wohnungsunternehmen, ein Teil ist jedoch auch auf sich alleine gestellt.

Die Wünsche der Bewohner, ihren Wohnbereich selber zu gestalten richten sich auf drei Bereiche: Die Wohnung selber, das Wohnumfeld und die allgemeine Freizeitgestaltung.

In der Siedlung *Danner Allee, Hamburg,* haben sich die Mieter entschieden, das frühere langweilige „Abstandsgrün", abwechslungsreich umzugestalten, unter anderem mit Parkbänken, „Öko-Teich" und Rodelberg. Die der Anlage von Mietergärten wurde abgelehnt. Wegen seines beispielhaften Charakters und der erheblichen Kosten wurde das Projekt vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und der Stadt Hamburg aus Mitteln des „Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus" gefördert. Die Mieter wurden vielfältig beteiligt. In enger Zusammenarbeit mit der Wohnungsbaugesellschaft — insbesondere mit einem von dieser finanzierten Sozialarbeiter — und einem Landschaftsplaner konnten die Mieter Vorstellungen über Gestaltungsalternativen, Pflanzen usw. entwickeln. Der Gesamtraum wurde in unterschiedliche Aufenthaltszonen untergliedert, wobei die Mieter ihre Vorstellungen über Art und Ausmaß der künftigen Nutzung unmittelbar in die Planung eingebracht haben. Auch während der Durchführung sind durch die Bewohner Änderungen und Anregungen und Korrekturen vorgenommen worden. Bis zu 190 Mieter haben an der Bepflanzungsaktion mitgewirkt.

Das Wohnungsunternehmen hat das Engagement der Bewohner in allen Phasen durch Hilfe und Beratung unterstützt. Die Mieter haben sich verpflichtet, die spätere Pflege der Außenanlagen zu übernehmen. Durch ihre Beteiligung an Planung und Durchführung ist das Engagement für einen sorgfältigen Umgang mit den Anlagen und eine entsprechende Instandhaltung besonders hoch.

Die gemeinsame Verbesserung des Wohnumfelds war Kristallisationspunkt für viele weitere Aktivitäten der Mieter. So gibt es inzwischen von den Mietern selbstverwaltete Kreise für Senioren, Jugendliche, „Saunafreunde" usw. Diese indirekten Wirkungen der baulichen Maßnahmen sind auf Dauer ein wichtiger Garant dafür, daß die Mieter sich mit ihrer Siedlung identifizieren und dort gerne wohnen. Bevor die Verbesserungsmaßnahmen eingeleitet worden waren, hatte der Leerstand erheblich zugenommen und die Siedlung drohte „umzukippen".

Selbstorganisierte Tätigkeiten der Freizeit, die Bewohner ohne Zutuen des Wohnungseigentümers oder kommunaler Stellen in Gang setzen sind weniger spektakulär aber gleichwohl wichtig.

So unternimmt eine Gruppe Jugendlicher, die mit einer Musikband in den Kellerräumen eines Supermarktes üben konnte, heute vielseitige Aktivitäten im Musikbereich. Mitglieder der Gruppe erteilen Einzelunterricht zum Erlernen von Musikinstrumenten, organisieren Chöre und Musikauftritte. Die Übungsräume wurden

mit Eierkartons als Schallschutz ausgekleidet. Einige Jugendliche erhielten Arbeitsplätze bei der Putzkolonne der Siedlung, um ihre Musikinstrumente und ihr Aufnahmestudio zu finanzieren. Heute, fünf bis sechs Jahre nach Entstehung der ersten Gruppe, wollen diese Jugendlichen nicht nur in der Siedlung wohnen bleiben, sie engagieren sich auch aktiv als Lehrer und Organisatoren der nächsten heranwachsenden Generation.

Bei der Durchführung solcher Freizeitaktivitäten spielt in einigen Siedlungen die Beziehung zu lokalen Firmen eine erhebliche Rolle. Firmen, wie auch öffentliche Institutionen, spenden Baumaterialien, ausrangierte Möbel, ausrangierte Autos, setzen ihre berufsspezifische Erfahrung und auch Geldbeträge ein, um diese Aktivitäten zu unterstützen.

Auf diese Weise ist z. B. ausschließlich aus Spenden und freiwilliger Arbeit in der Siedlung *Hamburg, Danner Allee* von den Bewohnern ein Backhaus im Wert von DM 280.000,— errichtet worden.

Darüber hinaus werden auch in einigen Siedlungen Sperrmüllsammelstellen eingerichtet, um brauchbare Möbel für künftige Gruppenbedürfnisse bereitzuhalten.

Allen diesen Aktivitäten liegt neben dem Interesse an einem bestimmten Hobby ein konkretes Bedürfnis der Bewohner nach gegenseitiger Hilfeleistung und Geselligkeit zugrunde. Sie wirken anziehend auf weitere Bewohner mit ähnlichen Interessen und werden so zur Grundlage eines Netzes gegenseitiger sozialer Bekanntheit und Nachbarschaft.

Wohnungsunternehmen und Kommunen können diesen Prozeß der Selbstorganisation von Nachbarschaft unterstützen. In erster Linie besteht ein Bedarf an Räumlichkeiten. Kellerräume, funktionslos gewordene Waschhäuser, evtl. auch leerstehende Wohnungen können hergerichtet werden, um als Spielstube, Übungsraum für Musikgruppen oder als Büro für einen Bewohnerverein zu dienen.

Die Entfaltung selbstorganisierter Tätigkeiten stellt die Bewohnergruppen vor das Problem, als zuverlässige Arbeitspartner von den Wohnungsunternehmen und der Kommune akzeptiert zu werden. Einige Unternehmen haben den Bewohnern geholfen, gemeinnützige Vereine zu gründen, indem sie die notwendigen Räume, finanzielle Zuschüsse für die Gründung, Verbrauchsmaterial usw. bereitgestellt und über die notwendigen organisatorischen Strukturen beraten haben. Diese Arbeit bedarf einer regelmäßigen Rückkoppelung zwischen den Bewohnern und der Mieterbetreuung der Wohnungsunternehmen. Sie erfordert auf Seiten der Unternehmen Personal mit sozialen und fachlichen Qualifikationen, die in den Zeiten des Neubaus weniger notwendig waren.

Aber auch die Neigung kommunaler Verwaltungen, einzelne „große" Projekte zu unterstützen, statt viele „kleine" Projekte mit wenigen Mitteln zu bezuschussen, erschwert das vielseitige Engagement von Bewohnergruppen mit unterschiedlichen Bedürfnissen, Problemen, Fähigkeiten und Interessen.

e) Folgerungen

Die hohen Beteiligungsquoten und das große Engagement der Beteiligten führen zu dem Schluß, daß — entgegen anderslautenden Vermutungen — ein großer Bedarf nach Formen einer sozialen Verantwortlichkeit für den Wohnbereich besteht. Viele Mieter möchten auf die Gestaltung ihrer Wohnumgebung Einfluß nehmen. Sie sind bereit, Zeit und Geld zu opfern, wenn ihnen Gelegenheit zur eigenverantwortlichen Gestaltung ihrer Wohnbereiche auch außerhalb der privaten Wohnung gegeben wird.

Heute werden die gesamten Energien der Verbesserungsstrategien fast ausschließlich für Betonsanierung, Mietsubventionierung und Imageaufwertung der Siedlungen eingesetzt. Manche Wohnungsunternehmen stehen Maßnahmen einer sozialen Betreuung der Bewohnerschaft in Großsiedlungen reserviert gegenüber. Sie befürchten, daß die Bewohner in einen ungewollten sozialen Aktivismus getrieben werden und daß nach außen der Eindruck entsteht, den Bewohnern in Großsiedlungen würden die soziale Fähigkeit zu einem eigenständigen und selbstorganisierten Leben fehlen. Maßnahmen der Erhaltung und Gestaltung in den Wohngebäuden und ihrer Umgebung sehen die meisten Wohnungsunternehmen als ureigenste Aufgabe ihrer Wohnungsverwaltung an.

Die Ansicht, daß die Bewohner den Dienst eines zentralen Versorgungssystems uneingeschränkt wünschen oder sogar benötigen, erweist sich jedoch als fragwürdig. Bewohner von Einfamilienhäusern und Wohnungen in Altstadtquartieren erledigen in ihrer Freizeit einen erheblichen Aufwand für ihr Gebäude und ihr Umfeld. Sie nehmen kleine Reparaturen vor, pflegen Gärten, Höfe und Eingangsbereiche, sind miteinander bekannt und entwickeln ein soziales Klima gegenseitiger Nachbarschaft.

Für alle diese Aktivitäten sind in großen Wohnanlagen die Gesellschaften allein verantwortlich. Die Bewohner müssen einen erheblichen Organisationsaufwand erbringen, um nur Kleinigkeiten selbst in die Hand zu nehmen.

Auf der anderen Seite sind Dienstleistungen teuer. Die Bewohner bezahlen diese Leistungen, obwohl ein erhebliches Interesse an Einsparungen — auch im Kleinen — besteht. Die Prämissen des Versorgungsdenkens, die hinter den ursprünglichen Ideen der Großsiedlungen stehen, verhindern, daß Bewohner ihre Alltagswelt selber regeln oder zumindest die Chance dazu haben. Die aufgezeigten Beispiele der Mieterbeteiligung und des Mieterengagements belegen, daß diese Prämisse neu zu überdenken ist.

11. Wirtschaftlichkeitsprobleme der Eigentümer von Großsiedlungen

Viele der in diesem Bericht beschriebenen Probleme haben bei den Eigentümern der Wohnungsbestände in den Großsiedlungen erhebliche Kostenwirkungen und belasten so die Wirtschaftlichkeit. Die Bauschäden sind bei den Großsiedlungen aufgrund der damals noch fehlenden Erfahrungen mit neuen Techni-

ken überdurchschnittlich groß. Oft ist auch der Umgang der Bewohner mit den Gebäuden und Wohnungen in den Großsiedlungen wenig pfleglich. Aufgrund der Anonymität mancher Siedlungen und der Belegung mit einem höheren Anteil von Haushalten mit Verhaltensauffälligkeiten fehlt es an der nötigen „Sozialkontrolle".

All dies führt zu hohen Instandhaltungskosten. Dazu kommen zusätzliche Kosten aus der höheren Mieterfluktuation. Die Unternehmen sind wegen der schlechteren Vermietbarkeit gezwungen, nach jedem Auszug die Wohnungen auf eigene Kosten zu renovieren. Jeder Aus- und Einzug verursacht außerdem Kosten in der Wohnungsverwaltung.

Der Verwaltungsaufwand in Großsiedlungen ist überdies deshalb überdurchschnittlich, weil nicht nur Kosten für die Wohnungsverwaltung im engeren Sinne entstehen, sondern auch für die soziale Betreuung der Mieter. Zur Stabilisierung des sozialen Gefüges haben einige Wohnungsunternehmen — mit finanzieller Unterstützung der Bundesanstalt für Arbeit — Sozialarbeiter und andere Beschäftigte mit ähnlichen Aufgaben eingestellt. Diese leisten Hilfestellungen für Einzelfamilien, die verschiedenartige persönliche Probleme haben und unterstützen diese beispielsweise bei der Schuldenregulierung, bei der Lösung ihrer Probleme am Arbeitsplatz und in der Erziehung.

Aus Unternehmenssicht sind die Kosten dieser Betreuung in der Regel niedriger als die Kosten, die entstehen würden, wenn die Probleme ungelöst blieben. Dann käme es zu meist längerfristigen Mietausfällen, Umzügen etc. Eine solche Betreuung ist auch unter gesellschaftspolitischen Gesichtspunkten wünschenswert, weil sonst bei den betroffenen Familien größerer Schaden und bei den Institutionen, die das soziale Netz ausmachen, noch höhere Kosten entstehen würden.

Trotz verstärkter Verwaltungsaufwendungen entstehen aber immer noch überdurchschnittliche Mietausfälle in Großsiedlungen, da der Anteil der Sozialschwachen höher ist und die Wohnungsunternehmen verstärkt Haushalte aufnehmen müssen, die früher schon einmal ihre Miete schuldig blieben, und deshalb von anderen Vermietern nicht akzeptiert werden.

Meist handelt es sich in den Großsiedlungen um Sozialwohnungen. Sie unterliegen dem Kostenmietrecht. Instandhaltungs- und Verwaltungskosten werden in der Kostenmiete nicht in tatsächlicher Höhe sondern in Höhe festgelegter Pauschalen berücksichtigt. Dabei sind die Pauschalen für Instandhaltung und Verwaltung in ihrer Höhe orientiert an durchschnittlichen Verhältnissen.

Die beschriebenen, weit überdurchschnittlichen Bewirtschaftungskosten in Großsiedlungen können durch diese Pauschalen nicht gedeckt werden. Die Unternehmen müssen ihre Wirtschaftlichkeit dadurch sichern, daß sie zur Deckung der in Großsiedlungen entstehenden Verluste Erträge aus anderen Wohnungsbeständen heranziehen. Da die gemeinnützigen Unternehmen durchweg die Kostenmiete nach der II. BU berechnen, sei es als Folge der öffentlichen Förderung oder aufgrund der gemeinnützigkeitsrechtlichen Bindungen, sind die Möglichkeiten zum Ertragsausgleich innerhalb der Unternehmen jedoch begrenzt. Bei niedrigen Leerständen hatten die Unternehmen im älteren Bestand ein gewisses Ertragspotential aus dem Mietausfallwagnis, das mit 2 % kalkuliert ist. Inzwischen sind die älteren Wohnungsbestände auch in erheblichem Maße entschuldet. Soweit es sich bei den älteren Beständen um Gebäude mit guter Bausubstanz handelt, ergeben sich aus den Zinsgewinnen auf nicht mehr gebundenes Kapital gewisse Wirtschaftlichkeitsreserven.

Letztlich kann es aber zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens in Einzelfällen notwendig werden, die in älteren Wohnungen und in unbebauten Grundstücken liegenden stillen Reserven durch Verkauf zu realisieren.

Im übrigen kann sich bei einzelnen Gebäuden mit Konstruktionsmängeln, die sich nicht oder nur mit unvertretbarem hohen Aufwand beseitigen lassen, die Frage stellen, ob die Verluste aus dauernd hohem Instandhaltungsaufwand und gleichzeitig hohen Leerständen größer sind, als die bei einem Abriß entstehenden Verluste. Dies sind jedoch bisher sehr seltene Ausnahmefälle.

12. Internationale Erfahrungen

12.1 Grundlagen und Rückblick

a) Entstehungsgründe

Der Bau von hochgeschossigen und verdichteten Neubausiedlungen war bis in die siebziger Jahre hinein nicht nur ein europaweites Phänomen. So wurden in den USA große Teile des Public Housing und des subventionierten Wohnungsbaus in Form von Hochhaussiedlungen errichtet. In Asien und auch in Südamerika sind Hochhaussiedlungen bis heute üblich. Das gilt auch für Portugal, für Spanien und mit Einschränkung für Italien.

Bei den Hochhaussiedlungen handelt es sich überwiegend um reine Wohngebiete an den Rändern größerer aber auch kleinerer Agglomerationen. Aufgrund der Finanzierung und Subventionierung waren die Wohnungen in der Regel für breite Schichten aber auch für Haushalte mit niedrigen Einkommen geplant worden. Typisch ist weiterhin ein hoher Anteil von Ausländern bzw. Minderheiten (in London z. B. Einwanderer aus der Karibik).

Der Bau von Hochhaussiedlungen fällt in verschiedenen Ländern mit großen „slum clearance"-Aktionen zusammen, in denen in großem Stil „Slum-Wohnungen" abgerissen werden. Dies gilt insbesondere für Großbritannien, abgeschwächt für Frankreich oder Holland und nur sehr geringfügig für die Bundesrepublik Deutschland und Schweden. Gerade diese Kombination war von starken sozialreformerischen und erzieherischen Motiven geprägt. Der folgende Satz eines Planers aus dem Ministerium für Wohnungsbau und kommunale Angelegenheit in Großbritannien ist dafür kennzeichnend. Er formulierte 1963:

„The task is surely to break up such groupings (slum dwellers), even though the people seem to be satisfied with their miserable environment and seem to enjoy and extrovert social life within their locality."

b) Planungskonzeption

Über die Mängel dieser Planungskonzeptionen und der dazu komplementären Organisationsformen besteht heute, nach 20 bis 30 Jahren Erfahrung mit den Hochhaussiedlungen, weitgehend Einigkeit. Man findet sie in unterschiedlicher Intensität in zahlreichen Hochhaussiedlungen vor:

- Der bewußte Bruch mit den Bautraditionen oder — wie in den USA — die Entwicklung von einfachsten Sonderbauformen für Haushalte mit niedrigen Einkommen rief in der massenhaften Ballung Probleme des Zusammenlebens, der Verwaltung und Nutzung hervor, deren Auswirkungen vorher verkannt wurden.

- Die zentrale Gesamtplanung unter Leitung von öffentlichen Behörden, die Durchführung der Investitionen von wenigen Investoren/Eigentümern stellte Weichen in Richtung auf einförmige Gestaltung, schematische und zu eng angelegte Dienstleistungen, aber auch zu standardisierten Kontakten gegenüber den Bewohnern.

- Reine Wohnanlagen mit einem sparsamen Versorgungsangebot für die örtliche Bevölkerung bringen zuwenig Anregungen, Chancen und Flexibilität in die Siedlungen.

- Große, nicht zugeordnete Freiflächen verhindern, daß sich Verantwortungsgefühl und Zugehörigkeit entwickeln konnten.

- Ornamentlose, bewußt nicht repräsentative Architektur, geprägt durch Standardisierung und Rationalisierung, führt zum Eindruck der Anonymität und der Monotonie, von der sich viele Menschen abgestoßen fühlen.

- Die Dominanz der Bauorganisation und die Konzentration auf die Baukostensenkung vernachlässigen die langfristigen Probleme der Bewirtschaftung und Nutzung.

- Die oft sozial einseitige Belegung wurde zu einer Starthypothek mit langfristig problematischen Folgewirkungen.

Trotz der heute weit verbreiteten Kritik oder gar Ablehnung darf nicht übersehen werden, daß sich hinter dem Schlagwort „Hochhaussiedlungen" erhebliche Unterschiede verbergen. Die Neubausiedlungen in Stockholm, mit U-Bahnen direkt an das Zentrum angeschlossen und in der Nähe der Schären, bieten ohne Zweifel wegen ihrer guten Versorgung mit Infrastruktur und Dienstleistungen und durch ihre attraktive Lage und Ausstattung ein höheres Maß an Lebensqualität als die wie Einöden wirkenden Siedlungen auf den Hügeln rund um Glasgow.

c) Ursachen für Probleme

Die Schwierigkeiten oder Mißstände in den einzelnen Hochhaussiedlungen sind von verschiedenen Faktoren abhängig, u. a. von der jeweiligen Arbeitsmarktlage, der allgemeinen Wohnungsmarktlage, den Organisationsformen der Bewirtschaftung, der Art der Belegung und von den Zielgruppen, die durch diese Siedlungen erreicht worden sind. In den einzelnen Ländern bestehen jeweils unterschiedliche Kombinationen.

In *Großbritannien, Holland und Frankreich* war der Einfluß einer bis zum zentralstaatlichen Wohnungsbauministerium hin durchorganisierten öffentlichen Planung und Subventionsverwaltung besonders stark. So wurden in Holland die bewohnernahen Housing Associations in der Planungs- und Bauphase vielfach nur beteiligt. Die entscheidende Rolle spielten die Städte. Generell kann man beobachten — dies wird im übrigen auch am Beispiel der USA sehr deutlich —, daß dort, wo zentralistisch organisierte staatliche Verwaltungen einen „Durchgriff" bis zu den Bauprojekten hatten, der damals vorherrschende Zeitgeist sich besonders radikal durchsetzen konnte.

In *Schweden* und in der *Bundesrepublik Deutschland* waren Entscheidungskompetenzen der Planung und des Bauens der Hochhaussiedlungen dezentralisiert bei den Gemeinden und Bauträgern. Ein unmittelbarer staatlicher Durchgriff von höheren staatlichen Ebenen bestand nur in Ausnahmefällen. Dennoch gab es einen hohen Konsens über die Grundstruktur der Planungen und der Baukonzeptionen. Die geltenden Finanzierungs- und Kalkulationsregeln führten z. B. dazu, daß die Wohnungsbaugesellschaften bei hohen Grundstücksausnutzungen und der Konzentration sehr vieler Wohnparteien in einem Gebäude eine kalkulatorisch günstige Ertragslage erwarten konnten. Allerdings wurden in der Bundesrepublik Deutschland, anders als in Großbritannien, nur selten Hochhäuser mit Zusatzförderung begünstigt, weil sie sonst gegenüber anderen Bauformen, z. B. gegenüber Reihenhäusern (in England), nicht konkurrenzfähig gewesen wären.

Vor allem im Vergleich zu *Frankreich* hat in der Bundesrepublik Deutschland die starke Aufteilung der Verantwortung zwischen Bund, Ländern, Gemeinden und Wohnungsbaugesellschaften verhindert, daß sich die besonders problematischen industrialisierten Bauverfahren und ein Großserienbau massenhaft durchsetzen konnten.

Was die Wohnungsbewirtschaftung angeht, so zeigt sich, daß in allen Ländern, in denen die Wohnungen Wohnungsbaugenossenschaften oder Wohnungsbaugesellschaften gehören, die Instandsetzung und Instandhaltung davon profitiert haben. Die Gesellschaften haben in der Regel eine starke Lobby entwickelt, die für eine angemessene Instandhaltung und Modernisierung ihrer Bestände eintritt. Dieses Eigeninteresse und das politische Gewicht der Eigentümer fehlen bei den staatlichen Verwaltungen in den USA genauso wie bei den kommunalen Wohnungsverwaltungen in *Großbritannien*. Die dortigen Abteilungen in den Kommunalverwaltungen oder in staatlichen Agenturen hatten ein niedriges Prestige und geringes politisches Gewicht. Die Kommunalpolitiker standen unter dem ständigen Druck, die Mieten möglichst niedrig zu halten. Dies ging zu Lasten der Instandsetzung. Bei zentraler kommunaler Bewirtschaftung hatten die Kommunen als Bauherren und Verwalter des

sozialen Wohnungsbaus jeweils eine problematische Monopolstellung mit der Folge, daß die Mieter keine Wahlmöglichkeiten hatten und im Rahmen der Regeln des sozialen Wohnungsbaus nicht einmal der dabei mögliche begrenzte Wettbewerb entstand.

Am Beispiel verschiedener Länder läßt sich zeigen, daß das Ausmaß der Probleme sehr stark abhängig ist von der allgemeinen Wirtschafts- und Wohnungsmarktsituation. Grundsätzlich sind die krisenhaften Zuspitzungen der Vermietungsschwierigkeiten auf zwei Ursachen zurückzuführen:

1. Eine allgemeine wirtschaftliche Krise mit hoher Arbeitslosigkeit und niedrigem Einkommenswachstum verschärft bestehende Mißstände in den Siedlungen. Als Prototyp können hier die Stadtrandgroßsiedlungen von Glasgow gelten. Hier waren durch die zentralen Großverwaltungen Probleme von Anfang an besonders ausgeprägt angelegt. In den sechziger und siebziger Jahren führten große „slum clearance" -Aktionen, in denen jährlich über 10.000 Wohnungen abgerissen wurden, zu großen Umsetzungen in die Neubausiedlungen. Die Bewohner waren auf diese neue Umwelt nicht vorbereitet. Die Siedlungen waren sehr sparsam mit Dienstleistungen versorgt. Örtliche Arbeitsplätze gab es kaum. Die Verkehrsanbindung an das Stadtzentrum sind bis heute unbefriedigend. Heute kumulieren sich in den Wirkungen:

   - hohe Arbeitslosenquoten in den Siedlungen (bis zu 40 %),
   - schlechter Instandhaltungszustand der Gebäude,
   - zu einfache Bauausführungen von Anfang an,
   - eine Hausverwaltung, die zu wenig präsent ist, weil sie unter Personalnot leidet mit der Folge langer Leerstände beim Mieterwechsel, zu spät kommenden Reparaturen oder allgemein einem zu geringen Eingehen auf die Wünsche der Mieter,
   - Unterversorgung mit örtlichen Dienstleistungen.

   Die Probleme verschärfen sich vor dem Hintergrund hoher Arbeitslosigkeit in der Stadt insgesamt (über 20 %) einer ausgesprochenen Finanzschwäche und aufgrund der Subventionskürzungen der Zentralregierung für den sozialen Wohnungsbau. Bei Mieten, die insgesamt nur den Kapitaldienst abdecken, steht die Stadt als Großeigentümer von 170.000 Wohnungen vor fast unlösbaren Problemen. Sie geht gegenwärtig daran, die Bestände aufzuteilen und sie zum Teil auf neue private Vermietungsgesellschaften oder Genossenschaften zu übertragen. Die Verwaltung wird dezentralisiert.

2. Ganz andere Voraussetzungen führten in Göteborg zu Vermietungsschwierigkeiten und zu einem teilweisen Abriß von Hochhäusern. Hier, in einer mittleren Großstadt, hatte sich die Wohnungsmarktlage (zumindest für längere Zeit) sehr stark entspannt. Den Nachfragern stand ein ausreichendes Angebot in unterschiedlichen Bauformen und Lagen zur Verfügung. Diese erhöhte Wahlfreiheit wirkte sich zu Lasten der Hochhauswohnungen des sozialen Wohnungsbaus aus. Einen beachtlichen Einfluß auf die schrumpfende Nachfrage in den Hochhaussiedlungen hat die erheblich weiter fortgeschrittene Suburbanisierung oder Disurbanisierung. Hier spielen auch Faktoren wie Verkürzung der Arbeitszeit und häufigere Teilzeitarbeit der Männer eine Rolle. Dadurch werden z. T. längere Pendelwege zum Arbeitsplatz in Kauf genomen, um den Vorteil eines Wohnens im weiteren Umland zu nutzen.

In der *Bundesrepublik Deutschland* sind beide Formen der Krisenerscheinungen in diesem Ausmaß bisher nicht zu beobachten.

Dort, wo auf einzelnen regionalen Märkten die Zahlungsfähigkeit der Mieter stagnierte, weil die Arbeitslosigkeit stieg, konnten Gegenmaßnahmen z. B. durch Senkung der Mieten ergriffen werden, die eine Verschärfung der sich abzeichnenden Bewirtschaftungsschwierigkeiten vermeiden konnten. In den Regionen mit niedriger Arbeitslosigkeit und günstigerer Einkommenssituation ist trotz des hohen Wohnungsbaus in der Vergangenheit die Nachfrage nach Sozialwohnungen so hoch, daß Vermietungsschwierigkeiten nur in Extremsituationen in winzigen Teilbeständen auftraten.

Die allgemeine Wohnungssituation in *Frankreich* und erst recht in *Italien, Spanien und Portugal* hat dort Leerstände in größerem Umfang nicht entstehen lassen. In Frankreich wird der Neubau am Stadtrand zu einem hohen Teil im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus finanziert. Die ständige Knappheit der Fördermittel hat ein nachhaltiges Überangebot bisher überall verhindert, obwohl die Quote der Leerwohnungen in Frankreich strukturell sehr hoch lag (in problematischen Hochhaussiedlungen längere Zeit über 4 %). In den südeuropäischen Ländern ist die Rate der Haushaltsgründungen noch sehr hoch. Gleichzeitig gibt es noch eine Zuwanderung aus ländlichen und kleinstädtischen Gebieten in die großen Agglomerationen (Lissabon ist die am schnellsten wachsende Großstadt Europas). Die Phasenverschiebung in der wirtschaftlichen Entwicklung erklärt, warum in *Portugal* oder *Spanien* trotz der problematischen Erfahrung in anderen Ländern Europas noch immer Hochhaussiedlungen gebaut werden und warum Vermietungsschwierigkeiten auf absehbare Frist kaum zu erwarten sind.

12.2 Einzelbeispiele zur Verbesserung von Hochhaussiedlungen in verschiedenen Ländern

a) Wohnumfeldverbesserung

Die am weitesten verbreiteten Maßnahmen beziehen sich auf die Verbesserung des Wohnumfeldes. Die Wohnumfeldverbesserungen sind meist verbunden mit einer Modernisierung oder zumindest Instandsetzung der Wohnungen. Die Investitionen werden vielfach als Katalysator benutzt, um den Mietern mehr Mitbestimmung und Mitgestaltung in den Wohnsiedlungen zu ermöglichen *(Schweden)*. In einigen Fällen werden die Maßnahmen oder Teile davon von den Mietern in eigener Regie durchgeführt *(England, USA)*.

b) Soziale- und wirtschaftliche Aufwertung unter Beteiligung der Bewohner, kombiniert mit Wohnumfeldverbesserungen

In *Frankreich* sind im Rahmen der Arbeit der Commission Nationale de Development des Quartiers (Nationales Programm: „Mieux vivre en ville") unterschied-

liche Strategien entwickelt worden. Die Kommission sieht als zentrale Organisation ihre Rolle darin, dem Imageverfall entgegenzuwirken. Ein Vorläuferprogramm hatte sich sehr stark auf Gebäude- und Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen konzentriert. In der wirtschaftlichen Krisensituation von 1981 mit einem sprunghaften Anstieg der Jugendarbeitslosigkeit kam es in vielen Siedlungen zu Krawallen, einem sprunghaften Anstieg des Vandalismus und einer starken Zunahme der Beschäftigungsprobleme. Bis zu 50 % der Bewohner waren unter 20 Jahren.

Die nationale Kommission, deren Auftrag jetzt um weitere fünf Jahre verlängert wurde, sollte dieser sozialen Erosion und dem Imageverfall entgegenwirken. Die Maßnahmen für die jeweilige Stadt oder den Wohnkomplex wurden unter Beteiligung der Gemeinden vor Ort entwickelt. Es gibt keinen vorgefertigten Standardsatz von Aktionen. Vielmehr versuchen die örtlichen Repräsentanten der Kommission mit den Bewohnern und den Vertretern aus der Gemeinde zusammen Maßnahmen zu entwickeln.

Die Maßnahmen werden weitgehend als Einzelmaßnahmen für die jeweilige Stadt oder den Wohnkomplex durchgeführt. Sie umfassen z. B. kulturelle und soziale Maßnahmen *(Reims, Saint Etienne)*, Förderung der Jugendarbeit *(Nizza)*, Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten *(Romans)*, der Architektur *(Orly)* sowie der Wirtschaftsförderung *(Poitiers)*.

Die Bemühungen der Kommission laufen parallel zu den Wohnumfeld- und Modernisierungsmaßnahmen der Wohnungsbaugesellschaften. Sie werden in eigener Regie von örtlichen Komitees bei intensiver Zusammenarbeit mit den Bewohnern durchgeführt und entwickelt.

Besonders interessant an den Gebäude- und Fassadenerneuerungen ist der Versuch, siedlungs- und gebäudespezifische Identifikationsmerkmale herauszuarbeiten. Gebäude werden besonders gekennzeichnet, um die Orientierung innerhalb der Siedlung zu erleichtern. Fassaden werden farblich abgestuft, um die Gebäudehöhe aus der Straßenperspektive optisch zu reduzieren. Eingänge werden individuell gestaltet. Außenanlagen werden eher im traditionellen Sinne erneuert. Erhebliche qualitative Unterschiede zwischen den Erneuerungsmaßnahmen sind zu beobachten. Integrierte Maßnahmen werden in Ausnahmefällen vorgenommen, so z. B. in *Straßburg (Quartier Neuhof)*, wo zahlreiche Bewohnergruppen gefördert wurden, die im kulturellen und sozialen Bereich bis hin zu Beschäftigungsinitiativen stadtteilbezogen tätig sind.

c) Verbesserung der Hausbewirtschaftung

Fragen der Hausbewirtschaftung, der Folgen von Rationalisierungsmaßnahmen auf die Vermieter-/Mieterbeziehungen, die Organisationen der Hausverwaltung, der möglichen Formen von Dezentralisierung, um möglichst engen Kontakt zu den Mietern zu halten, sind in der *Bundesrepublik Deutschland* bisher nur vereinzelt zu einem politischen Thema geworden. Dies hängt damit zusammen, daß die Probleme der Hausbewirtschaftung von den Gesellschaften weitgehend zufriedenstellend in eigener Regie gelöst werden. Fragen der Hausverwaltung wurden jedoch zu dem zentralen politischen Thema in solchen Ländern, in denen die Bestände durch öffentliche Organisationen bewirtschaftet werden.

In den *USA* und in *Großbritannien* sind nach dortiger Auffassung Mängel der Hausverwaltung zu einer zentralen Ursache der Nutzungs- und Bewirtschaftungsschwierigkeiten geworden. So wird immer wieder beklagt, daß nach dem Auszug einer Mietpartei längere Fristen vergehen, bis Nachfolgemieter einziehen können. Kleine Reparaturen und Instandsetzungen werden nur zögerlich vorgenommen. Auf Sorgen und Anliegen der Mieter wird nur mit Zeitverzögerung oder gar nicht reagiert. Die Mieter haben Schwierigkeiten, Adressaten für ihre Probleme zu finden. Die Mietrückstände sind sehr hoch und erreichen in Großbritannien nicht selten mehr als eine Jahresmiete.

Deshalb hat das Department of Environment zu Ende der siebziger Jahre ein Programm gestartet (Priority Estate Program — PEP), das vor allem an der Bewirtschaftung der Großsiedlungen ansetzte, um eine größere Zufriedenheit der Bewohner und verbesserte Beziehungen zwischen Hausverwaltungen und Mietern zu erreichen. Die organisatorischen Verbesserungen wurden gleichzeitig verbunden mit Verbesserungsinvestitionen. Man schätzt, daß es in England und Wales rund „2000 large modern unpopular estates of public tented housing" gibt.

Das Priority Estate Programme konzentriert sich auf Problemsiedlungen, in denen gleichzeitig eine hohe Bereitschaft der örtlichen Kommunalverwaltung besteht, Verbesserungen durchzusetzen. Die Verbesserung der Verwaltung und der Hausbewirtschaftung soll dabei eine Schlüsselrolle erhalten. Als zentraler Mangel stellte sich die klassische spezialisierte Department-Verwaltung in Analogie zur Kommunalverwaltung heraus. Vermietung, Mietfestsetzung, Reinigung, Reparaturen und alle sonstigen Spezialfunktionen der Hausbewirtschaftung waren hierarchisch und zentral in Abteilungen zusammengefaßt. Das Priority Estate Programme geht demgegenüber von der Ansicht aus, daß eine regional, an den einzelnen Wohnsiedlungen ansetzende, weniger spezialisierte Organisationsform zu besseren Ergebnissen kommen wird. Dies bedeutet, daß für einzelne „estates" „area manager" die Verantwortung für Reparaturen, Mietfestsetzung, Vermietung, Bewirtschaftung der Außenanlagen usw. erhalten und der Spezialisierungsgrad der einzelnen Mitarbeiter in den verschiedenen Bereichen zurückgeht.

Durch die räumliche Dezentralisierung wird gleichzeitig erreicht, daß die Hausverwaltungen stärker vor Ort präsent sind und die Kontakte bequemer und häufiger werden. Eine der Voraussetzungen zur Beteiligung am PEP waren die Eröffnung von Büros in den Siedlungen, die regelmäßig erreichbar sein mußten.

Die Organisationsreformen des Priority Estate Projekts ähnelt Organisationsreformen, die bei großen Wohnungsbaugesellschaften der *Bundesrepublik Deutschland* z. T. in den siebziger Jahren durchgeführt wurden. Ein europäischer Vergleich zeigt, daß

dort, wo wie in *Holland* oder *Schweden* — weitgehend kleine, von den Mietern mitbestimmte Gesellschaften Wohnsiedlungen bewirtschaften, insbesondere in Form der Genossenschaften, keine Organisationsreformen notwendig waren. Von Anfang an bestand eine direktere Beziehung zwischen Mietern und Vermietungsorganisationen. Allerdings zeigt sich gerade in den *Niederlanden,* daß dort, wo starke Minderheiten in Großsiedlungen konzentriert sind, die Minderheiten an den Selbstverwaltungsorganen der Genossenschaften oft nicht beteiligt sind oder beteiligt werden.

d) Selbstverwaltung und Mitbestimmung

Auch hier gibt es eine Vielfalt von Maßnahmen, Experimenten, Förderprojekten und auch sehr vielversprechende Ergebnisse. Man begegnet einer beachtlichen Vielfalt und Abstufung der Formen der Kooperation und Mitbestimmung:

— Mitberatung und Mitbestimmung der Mieter bei Instandsetzungsinvestitionen und bei Veränderungen der Außenanlagen;

— Übertragung von Teilzuständigkeiten der Bewirtschaftung auf die Mieter, z. B. Pflege der Außenanlagen, der Korridore oder der Treppenhäuser;

— Entwicklung integrierter Aufwertungsstrategien für die Siedlungen zusammen mit den Mietern und Beteiligung von Repräsentanten der Mieter an solchen Aufwertungsstrategien;

— Übernahme der Bestände und volle Eigenverwaltung durch Gesellschaften, die von Mietern gegründet werden;

— Umwandlung von Mietwohnanlagen in Eigentumswohnungen oder Übergang des Eigentums an Genossenschaften der Mieter.

In den Einzelfällen, in denen in der *Bundesrepublik Deutschland* das Eigentum an Wohnsiedlungen auf Mieterorganisationen übertragen wurde, handelt es sich um sogenannte „Arbeitersiedlungen" in der Form von Einfamilienhäusern. Diese Bestände eignen sich besonders für eine Selbstverwaltung.

In *Großbritannien* und in den *USA* sind dagegen auch Hochhäuser in die Bewirtschaftsverantwortung von Mieterorganisationen übertragen worden. Als Hintergrund muß man jedoch berücksichtigen, daß die traditionelle Hausbewirtschaftung z. T. zu großen Mißständen führten und daß eine hohe Motivation der Mieter bestand, diese Aufgaben selbst zu übernehmen. Außerdem hatten die betroffenen Mieter kaum Chancen, durch Umzug in andere Bestände eine Verbesserung zu erreichen. Etwas überspitzt formuliert kann man sagen, die Übertragung der Bewirtschaftung und z. T. des Eigentums auf Mieter war eher eine Folge des Versagens der traditionellen Hausbewirtschaftung und psychologisch eher eine „Verzweiflungsaktion" als ein Ergebnis von vorsichtigem Abwägen von Vorteilen und Nachteilen.

„I 've lived in Cochran Gardens since I was eleven. My mother had sixteen children and three bedrooms. I witnessed public housing go from the best to the worst. As it became predominantly black, all the services disappeared. What was a neighbourhood became a jungle. We had killings, murders, stealing. Dope pushers ran rampant. When you walked into the elevators you walked into pools of urine."

Mit diesen Worten beschreibt die Gründerin und Präsidentin der Cochran Gardens Tenant Management Coperation den Ausgangspunkt ihrer Anstrengungen.

Bei den Tenant Management Corporations in den USA handelt es sich um von den Mietern gegründete Gesellschaften, die gemeinnützigen Charakter haben und denen die volle Bewirtschaftungsverantwortung von den Public Housing Authorities übertragen wird. Tenant Management Coorporations müssen dazu eigene Bewirtschaftungsverwaltungen aufbauen. Dabei wurden vielfach Bewohner der Siedlungen direkt in den Gesellschaften tätig. Die Aufsichtsgremien der Gesellschaften werden von Mietern gebildet, die die Anstellungsverträge damit selbst kontrollieren und in die Hand nehmen können.

Die Übertragung des Eigentums ist bei örtlichen Eigentümern vor allem eine Frage der politischen Entscheidung. Auch die Höhe der dabei übernommenen Verbindlichkeiten oder der Preis kann politisch bestimmt werden. Die Objekte müssen nicht zu Marktpreisen gekauft werden. Die neuen Gesellschaften mußten in der Regel die noch bestehenden Verbindlichkeiten übernehmen. Nur so ist der wirtschaftliche Übergang finanzierbar.

Tenant Management Corporations wurden in einzelnen Städten schon in den frühen siebziger Jahren gegründet. So besteht eine Gesellschaft in Jamaica Plains seit 1971. Ebenfalls aus den siebziger Jahren stammten Gesellschaften in *St. Louis, New Orleans, Jersey City, Louisville, Washington und Boston.*

Eine Analyse der Erfolge der Tenant Management Corporations zeigt, daß es fast durchgängig zu einem Rückgang der Leerstände, zu einer Abnahme des Vandalismus, der Fluktuation und zu einem Abbau der Mietrückstände kam.

In einer Gesamtbewertung muß allerdings darauf hingewiesen werden, daß Tenant Management Organisationen nicht wie ein Subventions- und Finanzierungsinstrument der Wohnungspolitik als politische Strategie eingesetzt werden können. Voraussetzung ist, daß sich eine stabile und leistungsfähige Kerngruppe bildet, d. h. daß bei den Mietern selbst der feste Wille zur Übernahme der Verantwortung besteht. In der Regel bilden sich solche Gruppen nur dort, wo lang anhaltende Mißstände nicht behoben werden konnten, d. h. sie sind fast immer die Reaktion auf ein Versagen der bisherigen Form der Bewirtschaftung.

Diese Erfahrung wird auch durch entsprechende Entwicklungen in *Großbritannien* gestützt. Housing Associations, d. h. Genossenschaften der Mieter, bilden sich vor allem dort, wo die Bewirtschaftung partiell zusammengebrochen oder wo erhebliche Mißstände aufgetreten waren. In Großbritannien haben in mehreren Städten Housing Associations bestehende, nicht mehr vermietbare Bestände als Eigentümer übernommen. Es gibt aber auch zahlreiche Beispiele von Housing Associations, die sich bildeten, um größere Mo-

dernisierungen und Instandsetzungen in Altbaugebieten in eigener Regie, allerdings gestützt auf staatliche Hilfen, durchzuführen.

Schließlich gibt es in *Großbritannien* Beispiele, bei denen schwer vermietbare Problemhäuser, die weitgehend leerstanden und schon zum Abbruch bestimmt waren, in Eigentumswohnungen umgewandelt und veräußert wurden. Teilweise werden auch eigentumsähnliche Rechte gebildet, die dann am Markt veräußert wurden.

In *Edinburgh* wurde z. B. ein Gebäude mit 23 Stockwerken und 88 Wohnungen (Baujahr 1964), das besonders berüchtigt war („Terror Tower"), 1979 in Wohneigentum umgewandelt. Das Gebäude hatte vorher fast leer gestanden. Ein privater Bauträger erwarb es vom Council zu einem günstigen Preis, erhöhte den Wert der Wohnungen durch Modernisierungsinvestitionen, aber auch durch Neugestaltung der Eingangsbereiche und der Außenanlagen, um sie anschließend als Eigentumswohnungen zu veräußern. Dies war möglich, weil bei niedrigen Buchwerten (Baujahr 1964) eine Übernahme zu niedrigen Preisen möglich war. Außerdem war der Realwert durch die Inflation gesunken, dies gilt auch für den Realwert der Verbindlichkeiten. Alles das machte eine Veräußerung ohne Verluste möglich. Die Wohnungen erzielten Preise in einer Größenordnung von 10.000 Pfund.

In anderen Fällen wurde kein Volleigentum gebildet. Die Wohnungen wurden vielmehr in den in England üblichen Lease-Rechten veräußert. Die englischen Lease-Rechte ähneln dem dinglich gesicherten Dauerwohnrecht oder Wohnungserbbaurecht in der Bundesrepublik Deutschland. Sie ermöglichen eine Beleihung und Veräußerung. Der Eigentümer (Freeholder) behält jedoch einen starken Einfluß bei der Gestaltung der Hausverwaltung. Die Gemeinschaft der Lease-Eigentümer hat nicht die vollen Rechte der Wohnungseigentümergemeinschaft in der Bundesrepublik Deutschland.

Als eine interessante Sondervariante stellte sich in *Birmingham* die Umwandlung eines Problemhauses in ein Gebäude mit Altenwohnungen dar. Die Investitionen zur Umgestaltung in altengerechte Wohnungen waren realtiv niedrig. Angesichts einer relativ überalterten Bevölkerung Birminghams und einer Knappheit an altengerechten Wohnungen erwies sich diese Funktionsänderung als wirtschaftlich und auch sozialpolitisch erfolgreich.

Für die Bundesrepublik Deutschland ergibt sich keine unmittelbare praktische Übertragbarkeit dieser Erfahrungen. Sie demonstrieren jedoch, daß Mieterselbstverwaltung funktionsfähig ist. Voraussetzung ist eine sehr starke, intensive und nachhaltige Motivation bei den Mietern selbst.

Da die Hochhaussiedlungen in der Bundesrepublik Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern in einer relativ späten Phase entstanden, sind die Buchwerte der Objekte im Vergleich zu den heutigen Neubaupreisen noch immer recht hoch. Die Wohnungen sind darüber hinaus aufgrund der Finanzierung mit Aufwendungsdarlehen finanziell stark vorbelastet. Von daher ist der ökonomische Spielraum für eine Übertragung des Eigentums gegenwärtig gering. Solange die Wohnungen vermietbar sind, verbieten sich aus wirtschaftlichen Gründen Experimente, wie sie in Großbritannien oder in den USA möglich waren. Allerdings ist für die Zukunft nicht auszuschließen, daß in Situationen, in denen auf regionalen Märkten ein nachhaltiges Überangebot an Wohnungen besteht und in denen der Staat ohnehin auf einem Teil seiner Forderungen verzichten müßte, staatliche Forderungsverzichte und Verzichte der Gesellschaften die Voraussetzung für eine Verwertung zu niedrigen Preisen schaffen.

c) Die Schaffung von Arbeitsplätzen in den Hochhaussiedlungen

In verschiedenen Ländern gibt es Versuche, das endogene Beschäftigungspotential in Hochhaussiedlungen zu nutzen und den einseitigen Charakter der reinen Wohnsiedlungen etwas abzumildern. In Europa hat vor allem die Scottish Development Agency verschiedene Projekte gefördert, weitere sind vom Europäischen Sozialfonds gefördert worden. In den USA wurde der Schritt in die Selbständigkeit im Rahmen eines Modellprogramms („small business opportunity project") des Department of Housing and Urban Development, das sich an Bewohner von Hochhaussiedlungen richtet, zu einem gewissem Erfolg. Bei diesen Maßnahmen ist vor allem daran gedacht, den Übergang in die Selbständigkeit besonders dort zu fördern, wo das örtliche Angebot an Dienstleistungen für die Bewohner selbst verbessert wird. Der Bereich der Tätigkeiten der neugegründeten Unternehmen konzentriert sich deshalb vor allem auf die Pflege der Außenanlagen, die Übernahme von Reparaturarbeiten für die Gebäude und die Wohnungen sowie sonstige Reparaturnachfragen der örtlichen Bevölkerung oder die Neueinrichtung von Läden aller Art.

Als besonders wichtig hat sich herausgestellt, daß es nicht ausreicht, abstrakte Förderprogramme anzubieten in der Erwartung, die Bewohner würden sich dann „selbst bedienen". Wichtig sind flexible Unterstützungs-, Trainings- und Förderorganisationen, die gründungswillige Bewohner in ihrer Motivation bestärken, sie beraten und die ersten Schritte in die Selbständigkeit begleiten. Solche non-profit Promotoren existieren in verschiedener Form als gemeinnützige Unternehmen, als Stiftungen, als von den Kommunen getragene Organisationen.

Es liegen keine Statistiken über den Gesamterfolg des Programms vor. Einzelne Promotorenorganisationen können jedoch auf hunderte von Gründungen verweisen, an denen sie beteiligt waren. Wichtig an diesem Programmtypus erscheint, daß es im Kern nicht um Subventionen und Finanzierungshilfen geht, die allerdings auch gewährt werden. Die Förderung zielt auf Mobilisierung der eigenen Energien und die Entwicklung von Kenntnissen. Wichtiger als eine Subventionierung erscheint die Mobilisierung in Trainingsworkshops, in Einzelgesprächen, in der Vermittlung von Beratung, in der Möglichkeit, Erfahrungen zu gewinnen. Hier liegen die entscheidenden Engpässe, denn das Umfeld der Hochhaussiedlungen ist eher gründungsfeindlich.

Das Ausmaß der Diskrepanz wird aus folgendem Zitat deutlich: „It has been estimated that a healthy community generates about 2,5 businesses per thousand people

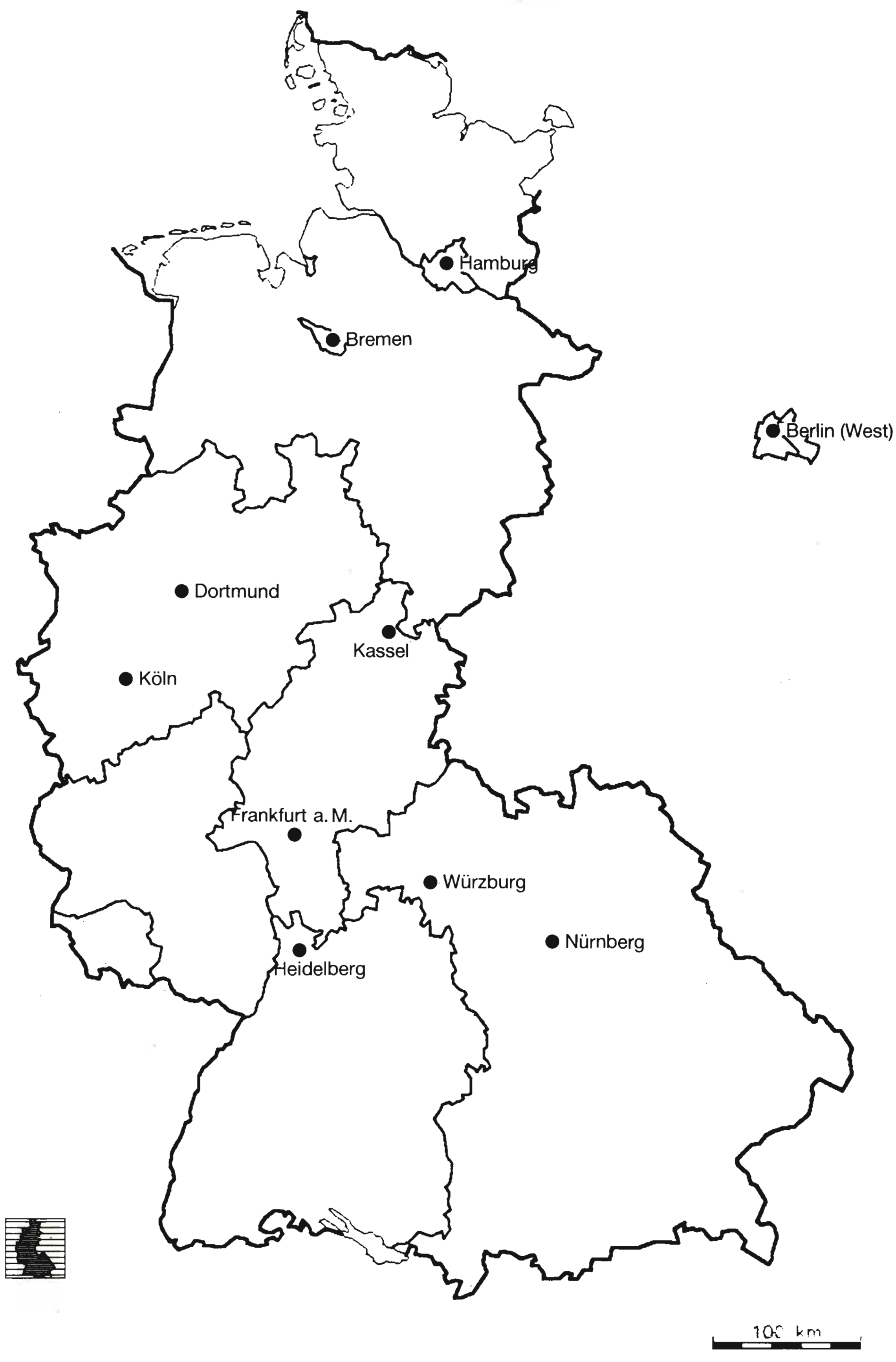
every year. In the black community, the business formation rate ist three per hundred annually. The emphasis in public policy has been too much on dependency producing maintenance programmes and too little on the effects of social change resulting from increased entrepreneurship."

Die in diesem Zitat zum Ausdruck kommende Kritik an staatlichen Maßnahmen, die die Nutznießer dieser Maßnahmen gleichzeitig von der Fortdauer der Förderung abhängig gemacht haben ist in den USA sehr viel stärker als in der Bundesrepublik Deutschland zu einem allgemeinen Grundlagenkonsens der öffentlichen Förderpolitik geworden. Dabei dürfte auch für die Bundesrepublik Deutschland gelten, daß das soziale, wirtschaftliche und physische Umfeld der Hochhaussiedlungen abhängig gemacht hat von den Förder- und Verwaltungsleistungen, die dahinter stehen.

DRITTER TEIL

Dokumentation ausgewählter Großsiedlungen

Standorte der ausgewählten Großsiedlungen



1. Hamburg-Kirchdorf-Süd

1.1 Planungsgeschichte und Realisierung

a) Planungsziele; Zeitraum

Die Siedlung Kirchdorf-Süd sollte zur Verbesserung der Wohnungsversorgung in Hamburg beitragen. Insbesondere wollte man auch für benachteiligte Gruppen (Bezieher geringer Einkommen, ehemalige Lagerbewohner, kinderreiche Familien und Ausländer) Sozialwohnungen schaffen. Speziell in Kirchdorf-Süd sollte Ersatz für durch Hafenerweiterung und Bau der Köhlbrandbrücke verlorengegangene Wohnungen im Stadtteil Wilhelmsburg geschaffen werden, auch für ehemalige Wilhelmsburger, die nach der Flutkatastrophe ihre Wohnungen verloren hatten. Die Planungen begannen 1968 und dauerten bis 1974. Dabei wurden im Rahmen eines zweistufigen Wettbewerbs städtebauliche Gutachten eingeholt.

b) Realisierung; Zeitraum

Der Bebauungsplan wurde im Mai 1973 beschlossen. Die Erbauung erfolgte von 1974 bis 1976.

1.2 Bau- und Siedlungsstruktur

a) Lage und Zuordnung

Die Siedlung Kirchdorf-Süd liegt in 7 km Luftlinie und 12 Straßenkilometern Entfernung von der Hamburger City. Sie ist räumlich isoliert. Das in sich geschlossene Wohngebiet wird im Westen durch eine 4-streifige Straße mit Mittelstreifen vom alten Ortskern getrennt und im Osten von einer Bundesautobahn begrenzt. Nördlich und südlich schließt sich Weideland an.

b) Räumliches Erscheinungsbild, Flächenaufgliederung

Die Siedlung ist im wesentlichen in zwei unterschiedliche Bautypen strukturiert: Nordwestlich und südöstlich sind je 12 bis 14-geschossige Hochhauszeilen angeordnet; südwestlich und nordöstlich gelegen sind 6 bis 11-geschossige Hausschlangen, die Innenhöfe umschließen. Durchschnitten wird das Gebiet von einer zentralen Nord-Süd-Achse, die aus Ringstraßen, Park- und Stellplätzen und einem der Oberflächenentwässerung dienenden Wassergraben besteht.

Die Siedlungsfläche beträgt

insgesamt	34,3 ha
davon Anteil in %	
a) Bauland	27,4 ha = 79,7 %
b) Verkehrsflächen	6,3 ha = 18,5 %
c) Grünflächen	0,6 ha = 1,9 %
d) sonstige Flächen	—

Bebaute Flächen (=Bauland) 27,4 ha

davon Anteil in %

a) Wohnbauland	19,6 ha = 71,6 %
b) Gewerbebauland	1,4 ha = 5,0 %
c) Gemeinbedarfsfläche	6,4 ha = 23,4 %

c) Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Über das Straßennetz besteht eine gute Anbindung an das lokale Zentrum Wilhelmsburg (5 Minuten Fahrzeit) und an die Hamburger City (ca. 15 Minuten Fahrzeit).

Die Anbindung mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist über drei Buslinien als Zubringer zu Schnellbahnstationen (S-Bahn Wilhelmsburg) gegeben, sowie über eine weitere Buslinie zum Zentrum Wilhelmsburg (Fahrzeit sechs bis sieben Minuten). Die Fahrzeit zur Hamburger City beträgt rd. 20 Minuten, zum Oberzentrum Harburg 16 Minuten. Die innere Erschließung erfolgt über zwei äußere Ringstraßen mit Querstraßenverbindungen entlang der beiden Hochhäuser; insgesamt ist das Erschließungssystem überdimensioniert; Straßen verlaufen teilweise weitgehend parallel zueinander und dienen zum Teil ausschließlich der Erschließung von Stellplatzanlagen. Öffentliche Stellplätze sind entlang der Straßen angeordnet. Private Stellplätze sind überwiegend zentral angeordnet, zum Teil jedoch ungünstig, so daß längere Wege zum Haus entstehen.

Der Stellplatzschlüssel beträgt derzeit 0,86/WE.

1985 bestand ein Motorisierungsgrad von 255 PKW/ 1.000 Einwohner.

d) Wohnformen; Eigentumsstruktur

Die Gesamtzahl der Wohneinheiten beträgt 2.298, die ausschließlich im Geschoßwohnungsbau errichtet sind, und zwar als Sozialmietwohnungen. Die GFZ beträgt 1,2. Die unterschiedlichen Gebäudeformen haben — bezogen auf die Anzahl der Wohneinheiten — in der Siedlung folgende Anteile:

Mehrfamilienhäuser mit bis 11 Geschossen:	60,3 %
Mehrfamilienhäuser mit 12 und mehr Geschossen:	39,7 %

Größenklassen der Wohnungen: (jew. ohne Küche):

1 bis 2 Räume	655 = 28,5 %
3 Räume	1.015 = 44,2 %
4 Räume	621 = 27,0 %
5 Räume	7 = 0,3 %

Es befinden sich 1.063 Wohnungen im Eigentum der städtischen Gemeinnützigen Siedlungs-Aktiengesellschaft (SAGA), und 1.235 Wohneinheiten gehören verschiedenen Genossenschaften.

1.3 Versorgung, Infrastruktur

Das Angebot der Geschäfte ist auf Güter des täglichen Bedarfs begrenzt (zwei Supermärkte, Bäcker, Metzger, Gemüseladen, Tabak- und Zeitungsladen, Blumengeschäft, Apotheke). Diese Einrichtungen sind zentral in einem offenen Ladenzentrum angeordnet. Darüber hinaus gibt es ein ambulantes Fischgeschäft, und es findet einmal wöchentlich ein Wochenmarkt statt.

An Dienstleistungsangeboten gibt es ein Postamt, eine Reinigung, einen Friseur, einen praktischen Arzt, einen Zahnarzt, eine Gastwirtschaft, einen Imbiß sowie einen Bücherhallenbus (einmal pro Woche). In dem Gebiet ist eine Grundschule, eine Grund- und Realschule und eine Sonderschule; die Gesamtschule ist 1,5 km entfernt. Im Bereich der sozialen Versorgung gibt es noch zahlreiche Einrichtungen wie z. B. Kindertagesheime, Jugendzentrum, Sozialstation, Frauentreff, Familienhilfe, Beratungsstelle für ausländische Frauen, Bauspielplatz, Elternschule, Amt für soziale Dienste usw. Darüber hinaus gibt es eine Reihe von Angeboten auf der Basis von Bewohnerinitiativen und die Mieterbetreuung der SAGA, sowie die Büros/Anlaufstellen der Planer und Gebietsbetreuung im Rahmen des Modellprojekts.

1.4 Bewohner

Die Gesamtzahl der Bewohner betrug 1985 5.559. Die Altersstruktur stellt sich wie folgt dar:

Alter	Kirchdorf-Süd	Hamburg
0 bis 6 Jahre	414 = 7,5 %	4,3 %
6 bis 15 Jahre	824 = 14,8 %	7,1 %
15 bis 25 Jahre	924 = 16,6 %	15,2 %
25 bis 50 Jahre	2 183 = 39,3 %	37,1 %
50 bis 65 Jahre	667 = 12,0 %	18,0 %
über 65 Jahre	547 = 9,8 %	18,3 %

Über die Einkommenssituation der Haushalte in Kirchdorf-Süd liegen keine genauen Angaben vor.

Nach einer Schätzung des Ortsamtes Wilhelmsburg haben 1985 30 % der *Haushalte* Sozialhilfe erhalten. Demgegenüber beträgt der Anteil für den Stadtteil Wilhelmsburg 12,7 % (1985). Im Durchschnitt Hamburgs betrug er 8,3 %.

Der Ausländeranteil betrug 1985 17,5 %. Im Durchschnitt Hamburgs waren es 10,3 %.

1.5 Gewerbe

Neben den unter 1.3 genannten Handwerks- oder Gewerbebetrieben gibt es in Kirchdorf-Süd kein Gewerbe.

1.6 Wohnungswirtschaftliche Situation und Tendenzen

Leerstände von mehr als zwei Monaten wurden erstmals im Jahr 1983 verzeichnet. Der Höhepunkt wurde im April 1985 mit 140 Wohneinheiten erreicht; dabei handelt es sich überwiegend um große Wohnungen. Mitte 1986 standen noch rd. 100 Wohneinheiten leer. Im Herbst 1986, nach umfangreichen Maßnahmen (Mieterbetreuung, Nachsubventionierung, Freistellung, Instandsetzung, Werbeaktionen) war ein fast vollständiger Abbau der Leerstände festzustellen. Vom Leerstand waren vorwiegend die Bestände des städtischen gemeinnützigen Wohnungsunternehmens SAGA betroffen.

Daten zur Fluktuation sind sehr unvollständig und ohne genauen Jahresbezug nur für einzelne Bestände vorhanden: Grob geschätzt betrug sie für den SAGA-Bestand rd. 30 % pro Jahr, für Genossenschaften rd. 10 % pro Jahr.

1.7 In letzter Zeit durchgeführte oder geplante Maßnahmen

Im Rahmen eines Modellprojekts werden umfangreiche Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt.

Das Projekt wird im Rahmen des Sonderprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau" durch den Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau sowie durch das Land Hamburg gefördert. Als Ergänzung dazu kommen Städtebauförderungsmittel zum Einsatz. Die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB sollen 1988 abgeschlossen werden.

Eine wesentliche Rolle bei der städtebaulichen und baulichen Nachbesserung der Siedlung spielt die intensive Beteiligung der Bewohner und Betroffenen. Großen Anteil haben die vor Ort tätigen Institutionen, durch die auch verstärkt Maßnahmen auf dem sozialen Bereich gefordert und zur Realisierung gebracht wurden.

Das Modellprojekt läuft in zwei Phasen ab: In der ersten Phase wurden einzelne Maßnahmen beispielhaft durchgeführt und in ihrer Wirkung erprobt; in dieser Phase hatten die Bewohner und alle am Verfahren Beteiligten die Möglichkeit, Verbesserungsvorschläge zu erarbeiten und Erfahrungen mit den „Probemaßnahmen" zu machen. Die zweite Phase wendet

sich vor allem komplexeren städtebaulichen Maßnahmen zu.

Maßnahmen im Rahmen der ersten Phase (1985 bis 1987) waren unter anderem:

— Modellversuche zur Schließung der offenen Treppenhausflure in den SAGA-Hochhäusern bei Gewährleistung der Sicherheit im Brandfall

— Umbau der Fahrstühle in einem SAGA-Hochhaus (Vergrößerung der Kapazitäten, Erhöhung der Sicherheit durch Blickkontakt nach außen, Verbesserung der Zugänglichkeit/Bedienung durch Kinder)

— Umgestaltung eines Hauseingangsbereichs

— Abmauerung von einzelnen Kellern zur Erhöhung der Sicherheit der Abstellräume

— Bau einer Mofa-Werkstatt

— Herrichtung einer Fläche für den Wochenmarkt (als Treffpunkt und zur Verbesserung der Versorgung)

— Entnahme und Analyse von Boden- und Wasserproben zur Vorbereitung für den stärkeren Ausbau freizeitorientierter Nutzung

— Einrichtung von Grabeland und Mietergärten

— Aufstellen von Bänken und Papierkörben

— Herrichten einer Spielplatzanlage im nordöstlichen Innenhof

— Beleuchtung und Verbesserung des Wegesystems im südlichen Bereich

— Bau der Terrasse eines Mieter-Cafes

— Bau der Elternschule Karl-Arnold-Ring 53.

Die Betreuung der Bewohner wurde durch die Einrichtung eines Stadtteilbüros und durch eine Planungsberatung wesentlich verbessert.

Zur Fortführung des Modellvorhabens sowie im Rahmen der Städtebauförderung sind weiterhin vorgesehen, zum Teil schon begonnen:

— Umgestaltung des nordöstlichen Innenhofes

— Errichtung eines Kinderbauernhofes

— Verbesserung der Treppenhausflure in den SAGA-Hochhäusern (als Vervielfältigung der im Modellversuch erprobten Lösung)

— Umbau weiterer Fahrstühle in den SAGA-Hochhäusern

— Umgestaltung der Hauseingangsbereiche der SAGA-Hochhäuser

— Anlage von Mietergärten im Bereich von Erdgeschoßwohnungen

— Balkonverglasungen als Lärmschutz an einigen zur Autobahn gelegenen Gebäudefronten.

In der Diskussion mit allen Beteiligten befindet sich die Umgestaltung der zentralen Achse. Hier kann eine zusammenhängende Grünfläche geschaffen werden unter Einbeziehung der Wasserflächen und der Uferzonen eines der Entwässerungsgräben im zentralen Bereich der Siedlung; dabei sind Stellplätze zu verlagern und das zu umfangreiche Erschließungssystem zu reduzieren.

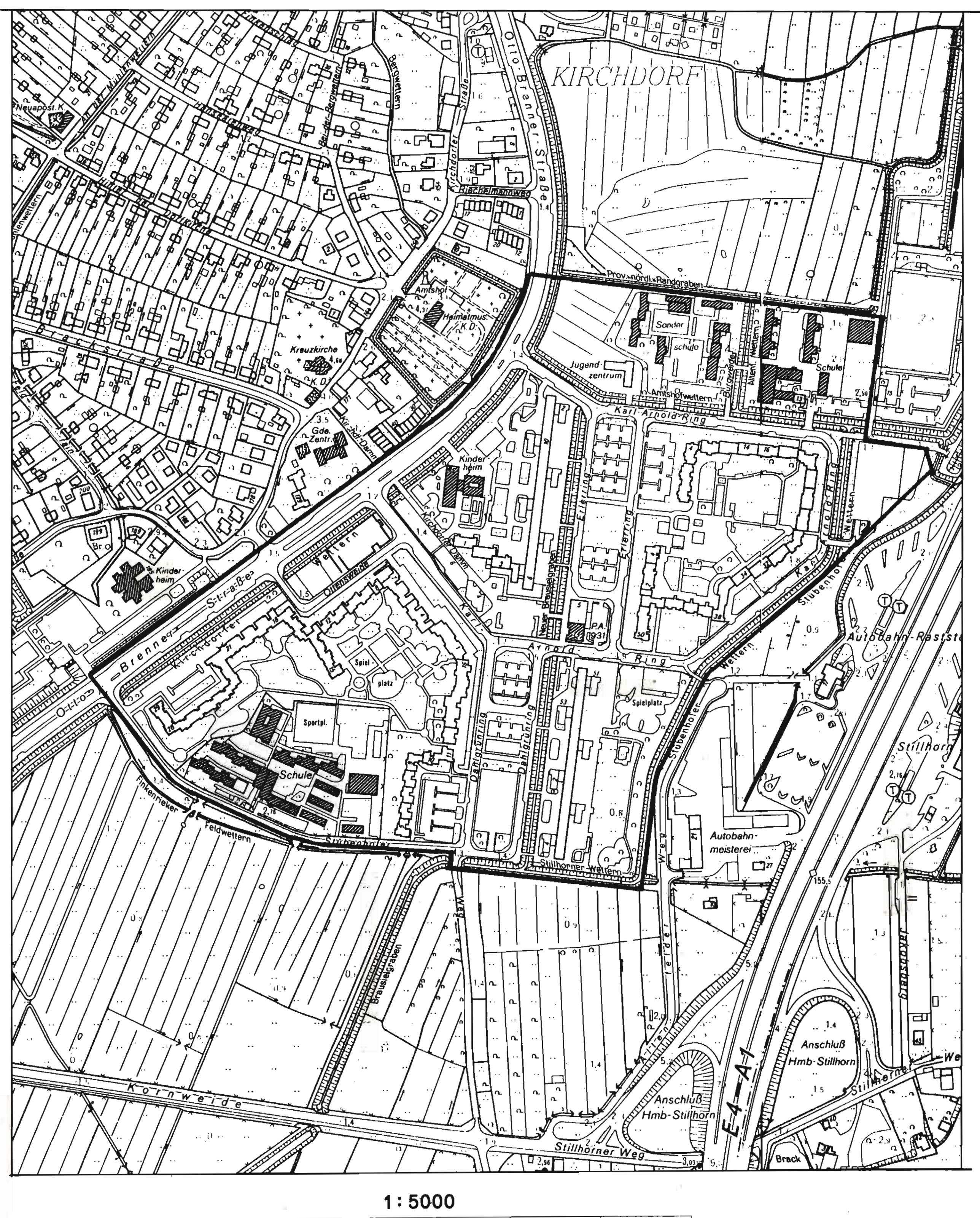
Der Bereich um den Marktplatz, welcher eine Schlüsselstellung hat hinsichtlich des Eindruckes, den die Siedlung auf Bewohner macht und hinsichtlich der Möglichkeiten der Kommunikation, des Einkaufs und kultureller Aktivitäten, soll eine Image-steigende Veränderung erfahren, wozu auch ein Gemeinschaftshaus gehören kann.

Alle vorgesehenen Maßnahmen werden wie bisher mit den Bewohnern sowie mit allen am Verfahren Beteiligten erörtert. Neue Erkenntnisse können jederzeit auch in Verbesserungsmaßnahmen einfließen und so im Verlauf des Vorhabens zu Veränderungen führen.

Schon vor Beginn der Baumaßnahmen wurden Beratungs- und Betreuungsleistungen sowie soziale Infrastrukturangebote (insbesondere über ABM) eingerichtet: z. B. ein Bauspielplatz, eine Elternschule, eine öffentliche Bücherhalle und mehrere Angebote für Jugendliche (insbesondere arbeitslose Jugendliche). Die Finanzierung der zusätzlichen Personalkosten erfolgte zum Teil aus Maßnahmen der Arbeitsbeschaffung.

Der Erfolg bei der Rückführung der Wohnungsleerstände basiert wesentlich auf den eingeleiteten wohnungspolitischen Maßnahmen (Reduzierung der Mietobergrenze, Verzicht auf die Fehlbelegungsabgabe usw.) sowie auf den Aktivitäten der Wohnungsbaugesellschaften.

Hamburg-Kirchdorf-Süd



1 : 5000

100 0 100 200 300 400 500 m

Vermessungsamt der Freien und Hansestadt Hamburg

Herausgegeben 1936

Ausgabe 1984

2. Bremen, Osterholz-Tenever,

2.1 Planungsgeschichte und Realisierung

a) Planungsziele; Zeitraum

Planungsziel war es, nachdem die Wiederaufbauphase der Nachkriegszeit abgeschlossen war, größere und veränderten Ansprüchen angepaßte Wohnungen zu bauen. Es sollten gegliederte Bereiche von Wohnstätten, zusammenhängende, wohnungsnahe Arbeitsgebiete und umfangreiche Freiräume für Erholung und Freizeit geschaffen werden. 4000 Wohnungseinheiten plante man, wobei man von einem starken Bevölkerungswachstum ausging, das aufgrund des Geburtenüberschusses und aufgrund von Wanderungsgewinnen erwartet wurde. Angestrebt wurde eine verdichtete Wohnform, die durch architektonisch-städtebauliche Großformen bei gleichzeitigem Verzicht auf die Integration von Einfamilienhäusern erreicht werden sollte. Die Planungsphase dauerte von 1968 bis 1972.

b) Realisierung; Zeitraum

Die Baumaßnahmen begannen 1972/73.

Bis 1977 wurden etwa 2.600 Wohneinheiten bezugsfertig. Aufgrund der Veränderungen in der Einwohnerentwicklung Bremens wurde die Ursprungsplanung auf diese Zahl reduziert. Den im Südteil geplanten zweiten Bauabschnitt stellte man zurück. Derzeit sind dort Reihenhäuser sowie eine gemischte Bauzone (qualifiziertes Gewerbe) geplant.

Das Gebiet Osterholz-Tenever wurde seit 1972 als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme von der Bundesregierung mit ca. 8 Mio. DM gefördert. Ein Teil der heute notwendigen Maßnahmen zur städtebaulichen Weiterentwicklung werden gleichfalls nach Maßgabe des besonderen Städtebaurechts im Baugesetzbuch von der Bundesregierung und dem Land Bremen gefördert.

2.2 Bau und Siedlungsstruktur

a) Lage und Zuordnung

Die Siedlung liegt an der äußersten Peripherie der Stadt, jenseits von kleinstädtisch bis dörflich geprägten Vorstädten, am Rande des alten Ortsteils Osterholz-Tenever. Von der Stadtmitte ist sie etwa 12 km entfernt.

b) Räumliches Erscheinungsbild; Flächenaufgliederung

Von dem übrigen Stadtteil Osterholz ist das Wohngebiet durch einen undurchlässigen Grüngürtel getrennt. Teilweise wird es von der Autobahn und einer Hauptverkehrsstraße begrenzt.

Die Wohnbauten sind 5 bis 22-geschossig und vielfältig gestaltet. Sie sind oftmals so angeordnet, daß sich innerhalb der verschiedenen Wohnblöcke Höfe bilden. Etwa 30 % der Gebäude haben 5 bis 9 Geschosse. Die restlichen 70 % entfallen auf Mehrfamilienhäuser mit 10 und mehr Geschossen.

Die Siedlungsfläche beträgt insgesamt 43,7 ha;

davon entfallen auf:

Bauland	19,1 ha =	43,7 %
Verkehrsflächen	9,5 ha =	21,6 %
Grünflächen	7,9 ha =	18,1 %
Sonstige Flächen (Wasserflächen, Gemeinbedarf)	7,2 ha =	16,5 %
Bauland		= 100 %

davon entfallen auf

Wohnbauland	74 %
Gewerbebauland	1 %
Gemeinbedarfsflächen	25 %

c) Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die regionale Anbindung erfolgt über eine außerhalb der Bebauung verlaufende vierspurige Straße. Im ÖPNV ist die Anbindung an die Innenstadt durch zwei Buslinien gegeben. Die Fahrzeit zur Innenstadt beträgt ca. 50 Minuten.

Die einzelnen Wohnblöcke sind über Stichstraßen erschlossen, die Durchgangsverkehr ausschließen. An die Stichstraßen schließen sich Besucherparkplätze an sowie die Zu- und Abfahrten der Tiefgarage. Von den Tiefgaragen aus sind die Wohngebäude über Fahrstühle und Treppenhäuser direkt erreichbar. Eine oberhalb des Straßenniveaus verlaufende Fußgängerebene verbindet die Blöcke, Hauseingänge und auf den Tiefgaragen angelegte Spiel-, Ruhe- und Freizeitflächen sowie Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen. Die Ebene erweitert sich im Zentralbereich zu einem Marktplatz. Daneben durchlaufen ebenerdige Fuß- und Radwege das gesamte Wohngebiet.

Für den ruhenden Verkehr ist pro Wohnung ein unterirdischer Stellplatz vorgesehen.

d) Wohnformen; Eigentumsstruktur

Die Gesamtzahl der Wohneinheiten beträgt 2.653. Ein Wohnhaus mit 93 Wohnungen wurde 1986 in Wohnungseigentum umgewandelt und veräußert. Im übrigen handelt es sich ausschließlich um Mietwohnungen, die öffentlich gefördert wurden.

Die Größenklassen der Wohnungen liegen zwischen 1 und 5 Zimmern. Dabei sind vielfältige Sonderbauformen zu unterscheiden. Etwas vereinfacht entfallen auf die einzelnen Größenklassen folgende Anteile (jeweils ohne Küche):

1 bis 1½ Zimmer	11,5 %
2 bis 2½ Zimmer	43,2 %
3 bis 3½ Zimmer	34,2 %
4 Zimmer	4,0 %
5 Zimmer	0,2 %

Zusätzlich sind ca. 6 % der Wohnungen für bestimmte Bewohner (Alte Menschen, Studenten, Versehrte) vorgesehen.

Es ist darauf hinzuweisen, daß auch die Wohnungen mit relativ wenig Zimmern (bis zu 2½) eine relativ große Wohnfläche haben (überwiegend bis zu 70 m^2, jedoch teilweise auch bis zu 90 m^2), woraus sich eine höhere Mietbelastung ergibt als bei anderen vergleichbaren Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus.

Die GFZ liegt zwischen 1,0 und 2,2.

Die GRZ beträgt 0,9.

Die Wohnungen sind im wesentlichen im Eigentum eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens, eines Immobilienfonds und verschiedener Versicherungsunternehmen.

2.3 Versorgung, Infrastruktur

Es gibt ein Einkaufszentrum mit 23 Ladenobjekten einschließlich Supermärkten, ein Restaurant mit Kegelbahn sowie ein Café.

Über dem Einkaufszentrum befindet sich ein Ärztezentrum für sechs Arztpraxen. Daneben gibt es diverse Büros für private Dienstleistungen. Weitere Gewerbeobjekte, Dienstleistungsbüros und Arztpraxen befinden sich verteilt auf das gesamte Wohngebiet. Insgesamt gibt es 66 Gewerbeobjekte.

An städtischen Einrichtungen werden angeboten:

Hallenbad, Jugendfreizeitheim, Altentagesstätte, Grundschule, Gesamtschule, je drei Kindertagesstätten und Spielplätze, Zweigstelle des Ortsamtes, Amt für Familienhilfe, Polizeidienststelle.

Daneben gibt es verschiedene Gemeinschaftseinrichtungen, wie Saunen, Tischtennisraum, Jugendtreff usw.

2.4 Bewohner

Die Gesamtzahl der Bewohner betrug im Juni 1985:	5.465
Davon werden durch Sozialhilfe oder ähnliches unterstützt:	ca. 28,25 %.
Der Anteil unterer bis mittlerer Einkommensgruppen wird geschätzt auf:	ca. 60 %.
Der Anteil mittlerer bis höherer Einkommensgruppen (ab 3.000,— DM) wird geschätzt auf:	ca. 12 %.
Der Ausländeranteil wird geschätzt auf	ca. 9 %.

2.5 Gewerbe

Mit Ausnahme des zu 2.3 genannten Gewerbes gibt es in der Siedlung keine Gewerbebetriebe.

2.6 Wohnungswirtschaftliche Situation und Tendenzen:

Von Wohnungsleerständen waren 1986 etwa 14,2 % des Bestandes betroffen.

Die Fluktuation betrug im Durchschnitt des Jahres 1986	17,4 %
Zwangsräumungen erfolgten 1986 bei ca.	0,72 %

der Wohnungen.

2.7 In letzter Zeit durchgeführte oder geplante Maßnahmen:

Es wurden u. a. folgende Reparatur- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

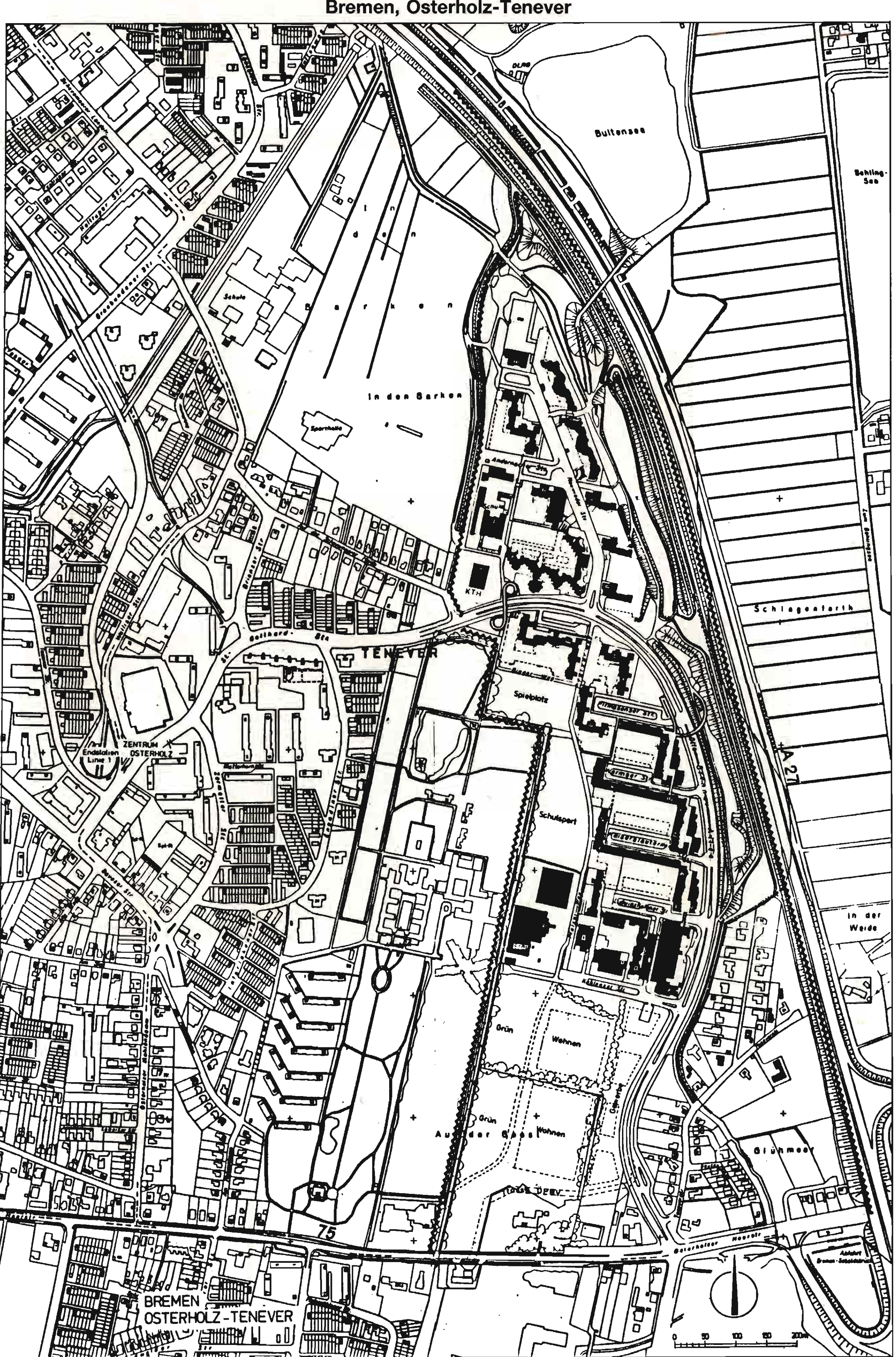
- Betonsanierungen
- Sanierung von Balkonen und Laubengängen
- Änderung von Wohnungsgrundrissen (von 3-Zimmmerwohnungen in 2-Zimmerwohnungen)
- Einbau von Schallschutzfenstern zur Autobahn hin.

Zur Verbesserung des Wohnumfeldes wurden u. a. folgende Maßnahmen ergriffen:

- Neugestaltung von Eingangsbereichen, Innenhöfen und Grünbereichen,
- Begrünung von Hauswänden.

Im übrigen sind Verkehrsberuhigungsmaßnahmen bei der vierspurigen Haupterschließungsstraße geplant.

Bremen, Osterholz-Tenever



3. Dortmund-Clarenberg

3.1 Planungsgeschichte und Realisierung

a) Planungsziele; Zeitraum

Bis Mitte der 60er Jahre bestand im Bereich der heutigen Siedlung Dortmund-Clarenberg eine Arbeitersiedlung des nahegelegenen Hüttenwerks, die in der Zeit der beginnenden Industrialisierung entstanden war und Bau- und Ausstattungsmängel aufwies. In 113 Gebäuden mit 645 Haushaltungen wohnten Anfang der 60er Jahre ca. 1.700 Personen.

Mit Beschluß des Rates der Stadt Dortmund vom 4. Juli 1963 wurde die Siedlung im Flächennutzungsplan als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Mitte der 60er Jahre wurde ein Flächenabriß der gesamten Siedlung vorgenommen. Als Sanierungsziele sind u. a. dokumentiert

- Erneuerung der überalterten Wohnbebauung durch neuzeitlichen Städtebau,
- Zusammenlegung der vorhandenen Erholungs- und Spielflächen mit den Großgrünräumen der neuen Wohnbebauung zur besseren und intensiveren Nutzung,
- Verlagerung des Durchgangsverkehrs aus dem Wohnbereich und Schaffung eines fußläufigen Wegenetzes innerhalb der Wohnbebauung,
- verkehrliche Anbindung an das (zukünftige) Stadtbahnnetz.

Insbesondere sollten in Clarenberg breite Bevölkerungsgruppen mit preiswertem Wohnraum versorgt werden. Die Lage des Gebiets in unmittelbarer Nachbarschaft des Nebenzentrums Dortmund-Hörde mit den dort vorhandenen privaten und öffentlichen Versorgungseinrichtungen erschien für einen verdichteten Mietwohnungsbau besonders günstig.

b) Realisierung, Zeitraum

Die Siedlung wurde zwischen 1969 und 1975 in mehreren Bauabschnitten erstellt.

3.2 Bau- und Siedlungsstruktur

a) Lage und Zuordnung

Es handelt sich um eine selbständige Siedlung etwa 8 km von der Stadtmitte entfernt, jedoch in städtebaulich integrierter Lage. Sie schließt in südlicher Richtung unmittelbar an das Nebenzentrum Dortmund-Hörde an.

b) Räumliches Erscheinungsbild; Flächenaufgliederung

Die Siedlung ist gegliedert in vier Wohnkomplexe, die von begrünten Freiräumen durchzogen sind. Dort liegen die Erschließungsstraßen, Parkplätze und -paletten. Die insgesamt 28 Gebäude mit 4 bis 17 Geschossen bilden Hausgruppen, die sich zu der Erschließungszone hin öffnen. Sie umfassen kleinere Wohnhöfe, in denen die gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume liegen. Die Freiflächen sind eingegrünt, zugleich aufgrund der hohen Nutzungsintensität aber auch stark versiegelt. Am Ortsrand der Siedlung befinden sich größere Pflanz- und Rasenflächen.

Die Fläche gliedert sich wie folgt auf:

Siedlungsfläche, ohne angrenzende Straßen und Einkaufsbereich:	ca. 8,5 ha
davon Bauland:	ca. 88,0 %
davon Verkehrsfläche:	ca. 12,0 %
Baulandfläche:	ca. 7,5 ha
davon Wohnbauland:	100 %
Wohnbauland:	ca. 7,5 ha
davon Stellplätze und Zufahrten:	15,2 %
davon Wege, Aufenthaltsbereiche und Grünflächen:	62,5 %
davon bebaute Fläche:	22,2 %

c) Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Sowohl die Innenstadt Dortmund als auch das überregionale Autobahnnetz (A 430/A 1/A 45) sind über das Straßennetz gut erreichbar. Die Siedlung selbst ist über einen äußeren Erschließungsring zugänglich. Weiterhin wird sie von einer Straße durchzogen, die aufgrund ihrer zentralen Lage zur Fußgängerzone bzw. Mischfläche umgestaltet wurde. Diese Fußwegeachse hat sich zu einem Bezugspunkt im öffentlichen Leben der Siedlung entwickelt.

Es besteht eine gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Nachverkehrs, und zwar durch eine U-Bahnstation Richtung Innenstadt und mehrere Bushaltestellen, die direkt an der Siedlung liegen. Der Bahnhof Dortmund-Hörde ist ca. 500 m entfernt. Der ruhende Verkehr ist in zentralen Tiefgaragen und Parkpaletten untergebracht.

d) Wohnformen; Eigentumsstruktur

Von den insgesamt 28 Gebäuden sind

2	4-geschossig
18	5 bis 9-geschossig
8	mit 10 und mehr Geschossen.

Von den insgesamt 1.069 Wohneinheiten, bei denen es sich fast ausschließlich um öffentlich geförderte Mietwohnungen handelt, sind 910 im Besitz der VEBAWohnstätten AG.

Diese schlüsseln sich wie folgt auf:

Zweizimmerwohnungen (60 bis 64 qm):	265 = 29 %
Dreizimmerwohnungen (73 bis 80 qm):	551 = 61 %
Vierzimmerwohnungen (87 bis 88 qm):	94 = 10 %

Die übrigen Wohnungen sind im Eigentum der Gemeinnützigen Wohnstättengemeinschaft Dortmund-Süd.

Die Geschoßflächenzahl beträgt 0,94.

3.3 Versorgung, Infrastruktur

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem Nebenzentrum Dortmund-Hörde profitiert die Siedlung von dem dort vorhandenen breit gefächerten Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen. Den Bewohnern Clarenbergs stehen damit vielfältige Waren- und Dienstleistungsangebote zur Verfügung, die sie über Fußwege gut erreichen können. Öffentliche Einrichtungen wie Grund-, Haupt-, Realschule, Gymnasium, berufsbildende Schule, Kindergärten unterschiedlicher Konfessionen, Jugendheim mit Kinderhort und Kindertagesstätte, Sportstätten, Hallenbad und Freibald ergänzen dieses Angebot.

Ein öffentlicher Spielplatz ist südlich der Siedlung vorhanden. Für soziale und kulturelle Initiativen und Institutionen gibt es bisher nur Ansätze.

3.4 Bewohner

Die Gesamtzahl der Einwohner betrug zum 20. August 1987: 2.377. Der Anteil der Altersgruppen in Clarenberg gegenüber der ganzen Stadt Dortmund schlüsselt sich wie folgt auf:

Altersgruppe	Anteil in % Clarenberg	Anteil in % Dortmund
bis 17 Jahre	25,4	16,1
18 bis 39 Jahre	31,5	34,5
40 bis 59 Jahre	26,3	27,9
60 Jahre und älter	16,8	21,4

Überdurchschnittlich hoch im Verhältnis zur Gesamtstadt ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 17 Jahre, während der Anteil der Altergruppe über 60 Jahre deutlich niedriger ist.

Der Anteil der Ausländer beträgt 13,6 % (Stadt Dortmund zum Vergleich: 8,3 %).

Die Sozialstruktur der Siedlung wird von einem hohen Prozentsatz an Facharbeitern und Angestellten geprägt. Vielfach handelt es sich noch um Erstbeleger, die inzwischen seit 15 Jahren hier wohnen.

Der Anteil der Sozialhilfeempfänger hat in der letzten Zeit zugenommen und beträgt derzeit 25 %.

3.5 Gewerbe

Außerhalb der Siedlung befinden sich im Umkreis von ca. 1 km mehrere Gewerbegebiete sowie das Hösch-Hüttenwerk. Da diese Flächen nördlich der Siedlung liegen, beeinträchtigen sie die Akzeptanz der Siedlung nicht.

3.6 Wohnungswirtschaftliche Situation und Tendenzen

Nachdem 1984 aus dem Bestand der VEBA-Wohnstätten AG ca. 15 % der Wohnungen leerstanden (einschließlich der weniger als 3 Monate leerstehenden Wohnungen), wurde aufgrund verschiedener gegensteuernder Maßnahmen erreicht, daß zur Zeit praktisch keine Wohnung der Siedlung mehr leersteht.

Die Fluktuationsrate wird auf unter 10 % geschätzt. Es sind vor allem größere Wohnungen mit 3 und mehr Räumen betroffen.

Bei einer Mieterbefragung gab die Mehrzahl der Befragten an, aufgrund der Qualität der Wohnungen und des innerstädtischen Wohnstandorts gern in die Siedlung gezogen zu sein.

Aus den Äußerungen wurde deutlich, daß die Belegungspolitik von den Mietern für ebenso wichtig gehalten wird wie bauliche Veränderungen. Im übrigen wurde teils auf die Beseitigung von Gebäude- und Wohnungsmängeln — teils auf eine Verbesserung der Gemeinschaftseinrichtungen des Wohnumfelds das Schwergewicht gelegt. Einig waren sich die Befragten darin, daß das Image der Siedlung aufgewertet werden müsse und daher das insgesamte Erscheinungsbild zu verbessern sei.

3.7 In letzter Zeit durchgeführte und geplante Maßnahmen

Um wohnungswirtschaftlichen Problemen aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und eines Wandels der Wohnpräferenzen zu begegnen, verständigten sich die Landesregierung, die Stadt Dortmund und die Eigentümergesellschaft auf verschiedene gegensteuernde Maßnahmen:

- Senkung der Mieten durch Nachsubventionierung der öffentlichen Hand und Verzichte der Eigentümergesellschaft.

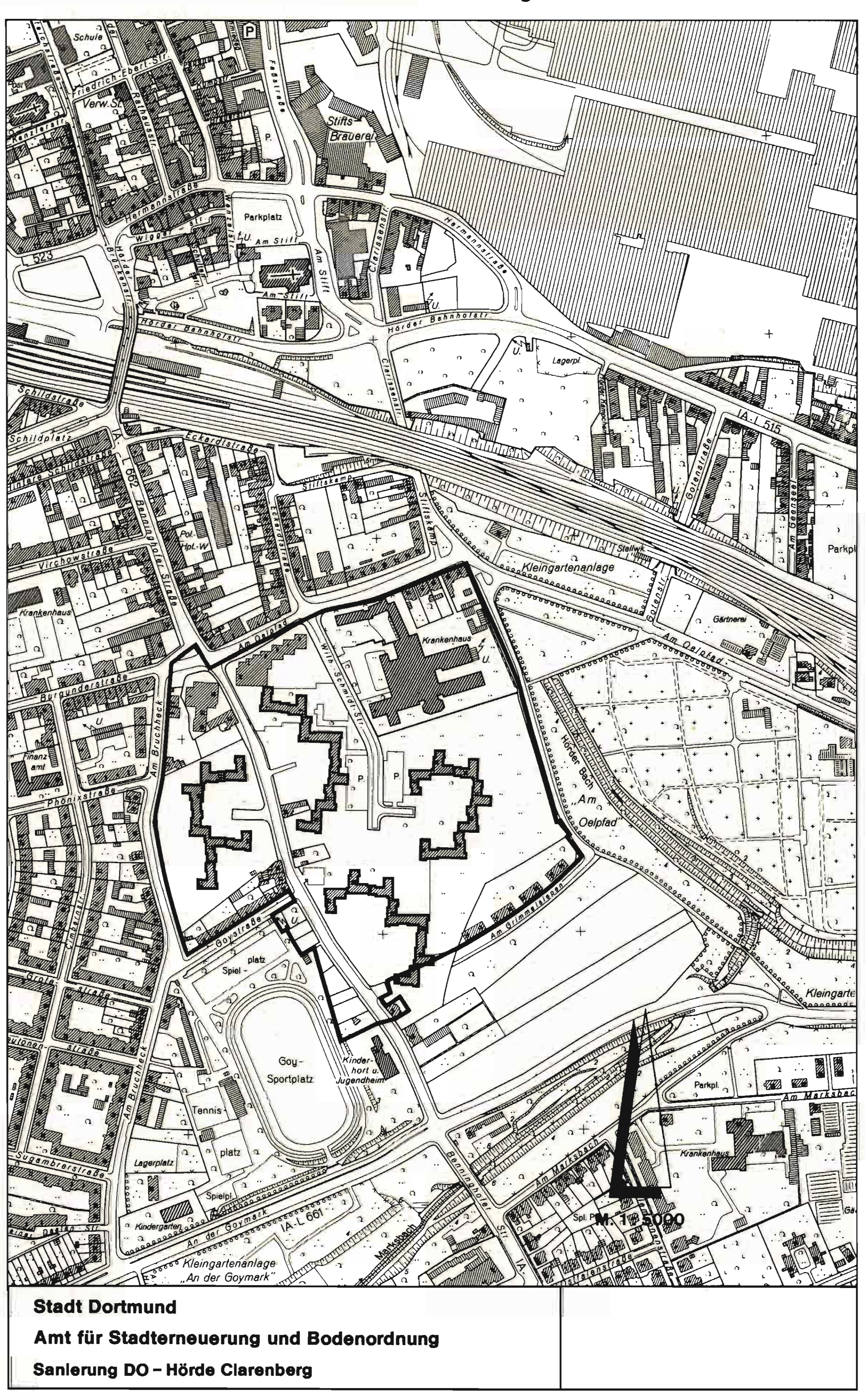
- Stabilisierung der Nachfrage durch Freistellung von den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes und Belegung leerstehender Wohnungen durch das Sozialamt.

- Einrichtung einer Verwaltungsaußenstelle für Vermietung, Bewirtschaftung und Bauunterhaltung als Ansprechpartner für Wohnungssuchende und Mieter.

- Intensivierte Instandhaltung und Entwicklung von Maßnahmen zur baulichen und städtebaulichen Nachbesserung.

Darüber hinaus hat die VEBA Wohnstätten AG ein umfangreiches Maßnahmenkonzept mit Schwerpunkten im Bereich funktionaler und gestalterischer Verbesserungen am Gebäude erarbeitet. Die darin enthaltenen Nachbesserungsvorschläge wurden inzwischen in einem wissenschaftlichen Gutachten untersucht, das vom Land Nordrhein-Westfalen in Auftrag gegeben und vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau im Rahmen seines Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus gefördert wurde.

Dortmund-Clarenberg



4. Köln-Chorweiler

4.1 Planungsgeschichte und Realisierung

a) Planungsziele; Zeitraum

Mit der Errichtung der Siedlung Köln-Chorweiler sollte dem wachsenden Wohnraumbedarf der Nachkriegsjahre in einem eigenständigen, neu zu errichtenden Stadtteil Rechnung getragen werden. Das Planungskonzept sah vor, die Bereiche Wohnen-Erholen-Arbeiten miteinander zu verbinden. 1957 wurden erste Planungskonzepte erarbeitet.

b) Realisierung; Zeitraum

Die Realisierung erfolgte in mehreren Bauabschnitten, die von 1966 bis 1970 begonnen wurden. 1977 waren die Bauarbeiten abgeschlossen.

4.2 Bau- und Siedlungsstruktur

a) Lage und Zuordnung

Chorweiler liegt nördlich des Kölner Stadtgebiets in ca. 13 km Entfernung zur Innenstadt.

b) Räumliches Erscheinungsbild; Flächenaufgliederung

Das Wohngebiet liegt inmitten teilweise weitläufiger Grünflächen und wird weitgehend durch Erschließungsstraßen von überörtlicher Bedeutung eingegrenzt. Die Gebäude sind in Staffelbauweise erstellt. Das Zentrum besteht aus einer Gruppe einzeln stehender bzw. in Zeilen angeordneter Wohnhochhäuser mit zwischen 10 und 24 Geschossen. In den Randbereichen ist die Bebauung in den teilweise in der Geschoßhöhe gestaffelten 6- bis 10-geschossigen und bis zu 4-geschossigen Zeilenbauten niedriger.

Die Siedlungsfläche beträgt insgesamt	ca. 80 ha
Sie setzt sich wie folgt zusammen:	
Bauland	ca. 60 %
Verkehrsflächen	ca. 20 %
Grünflächen	ca. 10 %
sonstige Flächen	ca. 10 %
Vom Bauland = 100 % entfallen auf	
Wohnbauland	ca. 65 %
Gewerbebauland	ca. 15 %
Gemeinbedarfsfläche	ca. 20 %

c) Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Drei Schnellstraßen erschließen den Stadtteil verkehrlich zu den umliegenden Stadtteilen und der Kernstadt. Das Wohngebiet selbst wird über einen Außenring und Stichstraßen erschlossen. Fahr- und Fußgängerverkehr sind voneinander getrennt.

Im öffentlichen Nahverkehr sind folgende Möglichkeiten gegeben:

Eine S-Bahn durchfährt unterirdisch die Wohnanlage; die Haltestellen liegen in den Fußgängerzonen. Vom Zentrum beträgt die Fahrzeit zur Innenstadt ca. 10 Minuten. Zusätzlich bestehen ein U-Bahnanschluß mit einer Fahrzeit zur Innenstadt von ca. 25 Minuten sowie mehrere Buslinien, die auch die Randbereiche bedienen. Der Busbahnhof, Ausgangs- und Endstelle der Buslinien, liegt in unmittelbarer Nähe einer S- und U-Bahnhaltestelle.

Der ruhende Verkehr ist überwiegend dezentral untergebracht. Neben den Tiefgaragen der Großbauten gibt es in ausreichender Zahl oberirdische Stellplätze. Nach dem Stellplatzschlüssel ist pro Wohnung ein Abstellplatz vorgesehen. Das Stellplatzangebot liegt insgesamt weit über dem tatsächlichen Bedarf.

d) Wohnformen; Eigentumsstruktur

Die Gesamtzahl der Wohneinheiten beträgt rund 6.100. Davon sind ca. 95 % Mietwohnungen, die alle öffentlich gefördert wurden. Bei etwa 5 % handelt es sich um Eigentumswohnungen.

15 % der Gebäude sind 1- und 2-Familienhäuser. 50 % sind Mehrfamilienhäuser mit 5-9 Geschossen und 35 % haben 10 und mehr Geschosse.

Die GFZ beträgt im südlichen Teil 1,5 bis 2,5, im Zentrum zum Teil 10,0. Die GRZ beträgt ca. 0,6.

Knapp 50 % der Wohnungen gehören gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften, ca. 3 % einer landeseigenen Gesellschaft, ca. 8 % einer städtischen Gesellschaft und der Rest steht im Eigentum Privater.

4.3 Versorgung, Infrastruktur

Im Kernbereich der Siedlung liegt ein großes Einkaufszentrum mit Waren- und Möbelkaufhaus, Kino, Bankfilialen, Lebensmittel-Supermärkten, Restaurants, Cafés und ca. 70 Einzelhandelsläden verschiedener Branchen. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt ca. 17.000 m^2.

Im Außenbereich findet auf einem freien Platz einmal wöchentlich ein Markt statt, auf dem neben Obst und Gemüse auch mit Textilien und anderen Waren gehandelt wird. Breit gestreut im Wohngebiet sind verschiedene Einzelhandelsgeschäfte und Gastwirtschaften. Ebenso gibt es verstreut über das Gebiet mehrere Apotheken und Arztpraxen. Weiterhin befindet sich im Hauptzentrum der Wohnanlage eine Post, das Ordnungsamt sowie eine Außenstelle der Sozialverwaltung für die Bereiche Jugend und Familienfürsorge. Vor Ort arbeiten zwei „Streetworker" des Jugendamtes, die auch einen Jugendtreff betreuen. Außerdem gibt es einen Polizeiposten, eine Feuerwache, mehrere Schulen und einen sozialpädagogisch betreuten Bauspielplatz sowie mehrere Kindergärten

und Jugendfreizeitheime. Der Bürgerverein „Chorweiler Selbsthilfe e.V. Köln" hat ein eigenes Bürgerzentrum eingerichtet und bemüht sich um die kulturellen und sozialen Belange aller Bewohner Chorweilers.

4.4 Bewohner

Die Gesamtzahl der Einwohner beträgt rd. 17.100. Sie ist wie folgt nach Altersklassen aufzuschlüsseln:

Altersgruppe	Chorweiler	Gesamtstadt Köln
bis zu 18 Jahren ...	ca. 5 200 = 30,4 %	16 %
18 bis 45 Jahre	ca. 7 400 = 43,3 %	
45 bis 60 Jahre	ca. 2 700 = 15,8 %	64,4 %
über 60 Jahre	ca. 1 800 = 10,5 %	19,6 %

Der Ausländeranteil liegt bei rd. 35 %.

4.5 Gewerbe

Neben den im Versorgungsbereich vorhandenen Arbeitsplätzen gibt es noch ca. 110 Arbeitsplätze in gewerblichen Betrieben, die in dem Gebiet angesiedelt sind.

4.6 Wohnungswirtschaftliche Situation und Tendenzen

Während Anfang bis Mitte der 80er Jahre hohe Wohnungsleerstände und starke Fluktuation der Mieter festzustellen waren, hat sich in den letzten Jahres dieses Bild gewandelt. In den Sozialmietwohnungen sind so gut wie keine Leerstände mehr zu verzeichnen; auch in den übrigen Wohnungsbeständen ist die Leerstandsquote gering. Die Fluktuation betrug im Jahr 1986 ca. 2 bis 3 % und ist damit ebenfalls sehr niedrig. Diese Veränderungen sind in erster Linie auf die zusätzlichen Mietsubventionen durch das Land Nordrhein-Westfalen, die Stadt Köln und die Wohnungseigentümer zurückzuführen (vgl. 4.7). Sie lassen u. a. auf eine gestiegene Wohnzufriedenheit der Bewohner Chorweilers schließen.

4.7 In letzter Zeit durchgeführte oder geplante Maßnahmen

Zum 1. April 1985 erfolgte eine Mietpreisreduzierung, die durch Subventionierung des Landes Nordrhein-Westfalen, der Stadt Köln und Mietverzichte der Eigentümergesellschaften ermöglicht wurde. Danach sind die Mieten im Kerngebiet auf 6,— DM/m² und im Randgebiet auf 6,50,— DM/m² herabgesetzt.

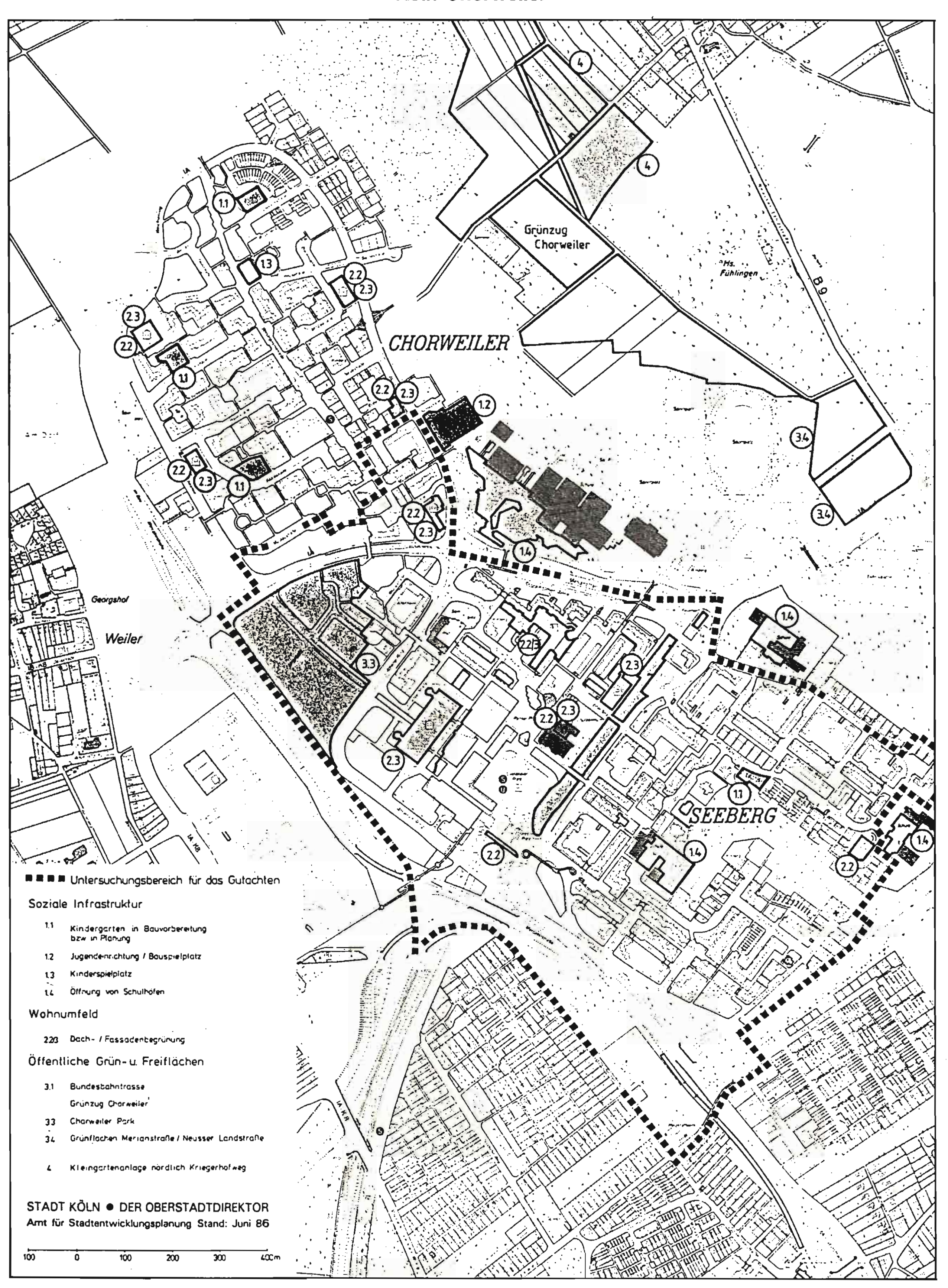
Da die Subventionierung auch für Mieter mit einem Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen des zweiten Wohnungsbaugesetzes gewährt wurde, stieg die Nachfrage auch dieser Einkommensschichten erheblich. Dadurch wurde eine positive Veränderung der Mieterstruktur erreicht.

Köln-Chorweiler ist seit 1972 Entwicklungsmaßnahme im Bund-Länderprogramm der Städtebauförderung. In diesem Rahmen werden heute Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Funktionsschwächen als Ergänzungsprogramm Chorweiler von Bund und Land gefördert. Zur Zeit werden folgende Maßnahmen geplant bzw. realisiert:

- Nutzung einer bisher für Büronutzung vorgehaltenen Fläche und Umnutzung einer breiten Straße für den Olof-Palme-Platz
- Neubau von Kindertagesstätten, Jugendeinrichtungen, Bauspielplatz/Umbau von Wohnungen in Kindertagesstätten/Schaffung von Räumen für eine Ausländerinitiative
- Dach- und Fassadenbegrünungen
- Bepflanzung einer Gleistrasse der Bundesbahn im Zentrum
- Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Raum/Anlage von Kleingärten
- Umgestaltung von Schulhöfen zur Nutzung auch als Kinderspielplätze außerhalb der Schulzeit.

Zur Zeit wird ein Gutachten erarbeitet, das verschiedene Konzepte zum Verkehr, zum Wohnumfeld, zum Freiraum und den Wohnungen entwickelt. Ziel ist es, aus diesen Konzepten ein neues Maßnahmenprogramm zur Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation in Chorweiler zu erarbeiten.

Köln-Chorweiler



5. Kassel-Waldau

5.1 Planungsgeschichte und Realisierung

a) Planungsziele; Zeitraum

Mit der Siedlung Waldau sollte der starken Wohnungsnachfrage, die in Kassel durch die Kriegszerstörungen und den Mehrbedarf für Flüchtlinge entstanden war, Rechnung getragen werden. Das Wohngebiet wurde als selbständige Siedlung in Anlehnung an den alten Ortskern Waldau konzipiert. Die Planung dauerte von 1958 bis 1960.

b) Realisierung; Zeitraum

Die Realisierung des Bauvorhabens erfolgte in den Jahren 1960 bis 1965.

5.2 Bau- und Siedlungsstruktur

a) Lage und Zuordnung

Die Siedlung liegt am südwestlichen Stadtrand Kassels in etwa 4 km Entfernung zur Stadtmitte.

b) Räumliches Erscheinungsbild; Flächenaufgliederung

Die Wohngebäude sind in Zeilenbauweise angeordnet, wobei ein Baukörper meistens aus zwei bis drei Gebäuden besteht. Es handelt sich ganz überwiegend um drei- bis viergeschossige Häuser. Daneben gibt es einige Punkthochhäuser. Weitaus überwiegend sind die Wohngebäude in Nord-Südrichtung orientiert, während einige in Ost-Westrichtung, also im rechten Winkel zu den anderen Gebäuden ausgerichtet sind. Insgesamt bewirkt dies ein ziemlich gleichförmiges Erscheinungsbild der Siedlung.

Die Siedlungsfläche beträgt	
insgesamt:	ca. 36 ha
Davon entfallen auf Bauland und private Freiflächen:	ca. 28,9 ha = 80,3 %
Verkehrsflächen:	ca. 3,6 ha = 10,0 %
öffentliche Grünflächen:	ca. 0,8 ha = 2,2 %
sonstige Flächen:	ca. 2,7 ha = 7,5 %
Vom Bauland entfallen auf	= 100 %
Wohnbauland:	ca. 93 %
Gemeinbedarfsfläche	ca. 7 %

c) Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Der KFZ-Verkehr ist in Waldau gut durch Schnellstraßen (Südtangente, B 83) an die Innenstadt und in andere Richtungen angebunden. Im ÖPNV stellen drei Buslinien die Verbindung zur Innenstadt her. Sie verkehren im 15-Minuten-Takt, in Berufsspitzen im 7-Minuten Takt. Die innere Erschließung erfolgt im Verästelungssystem, kombiniert mit dem Prinzip der Vernetzung. Der Verkehr wird so in wenigen Straßen gebündelt.

Für den ruhenden Verkehr stehen vom Straßenverkehr getrennt Stellplatzbuchten zur Verfügung. Der Stellplatzschlüssel sieht pro Wohnung einen Parkplatz vor.

d) Wohnformen, Eigentumsstruktur

Gesamtzahl der Wohneinheiten: ca. 2.500

Größenklassen der Mietwohnungen (jeweils ohne Küche):

1—2 Räume	ca. 37 %
3 Räume	ca. 49,3 %
4 Räume	ca. 13 %
5 Räume und mehr	ca. 0,7 %

Es handelt sich fast ausschließlich um öffentlich geförderte Mietwohnungen.

Die GFZ beträgt ca. 0,1, die GRZ ca. 0,4.

46 % der Wohnungen in Kassel-Waldau befinden sich im Besitz gemeinnütziger Wohnungsunternehmen; weitere 34 % sind im Besitz einer Lebensversicherung, werden jedoch von einem gemeinnützigem Wohnungsunternehmen verwaltet.

5.3 Versorgung, Infrastruktur

In der Siedlung selbst gibt es ein kleines Einkaufszentrum mit ca. 20 Läden und Dienstleistungsbetrieben. Darüber hinaus wird die Versorgung mit Dingen des täglichen und periodischen Bedarfs durch zahlreiche Geschäfte und Serviceeinrichtungen, die in einer im Westen des Wohngebiets liegenden Straße konzentriert sind, sichergestellt. Im Bereich der öffentlichen Infrastruktur gibt es:

Bürgerhaus mit Angeboten der Volkshochschule, Grundschule, Geamtschule, offene Schule Waldau, zwei Kindertagesstätten sowie Altenarbeit durch freie Träger.

5.4 Bewohner

Die Gesamtzahl der Bewohner betrug zum 1. Januar 1987 5.299.

Die Altersstruktur stellt sich wie folgt dar:

Altersgruppe	Waldau	Stadt Kassel
0 bis 17 Jahre	27,1 %	15,4 %
18 bis 24 Jahre	11,8 %	12,4 %
25 bis 44 Jahre	31,7 %	29,4 %
45 bis 60 Jahre	15,4 %	17,9 %
über 60 Jahre	14,0 %	24,9 %

Im Verhältnis zu der Erstbelegung der Siedlung in den 70er Jahren hat sich die Altersstruktur insofern geändert, als der Anteil der Kinder von 0 bis 15 Jahren zugunsten des Anteils von Jugendlichen zurückgegangen ist. Der Anteil der Personen über 65 Jahre ist gewachsen.

5.5 Gewerbe

Über die Versorgungsbetriebe hinaus gibt es in Kassel-Waldau kein Gewerbe.

In der Nähe befinden sich jedoch mehrere Industriegebiete (Lilientalstraße, Lohfelden, Industriepark Kassel-Waldau).

5.6 Wohnungswirtschaftliche Situation und Tendenzen

Die Fluktuation in der Siedlung unterscheidet sich zur Zeit nicht von der des gesamten Stadtgebiets. Auch Wohnungsleerstände sind nicht mehr festzustellen.

5.7 Durchgeführte oder geplante Maßnahmen

Aufgrund hoher Mieterfluktuation und von Leerständen Ende der 70er Jahre wurden ab 1979 Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung durchgeführt. Anläßlich der Vorbereitung zur Bundesgartenschau 82 wurde ein langfristiges Konzept zur städtebaulichen Verbesserung in Angriff genommen. Man richtete ein „Stadtteilbüro" zur Durchführung und Koordination der verschiedenen Maßnahmen ein. Im einzelnen ging es vor allem um:

- Anleitung zur Selbsthilfe bei der Gartengestaltung
- Anlage von Mietergärten, Gemeinschaftseinrichtungen, Spielecken usw.
- flächendeckende Verkehrsberuhigung
- Ergänzung des Fußwegenetzes.

Dabei wurden qualifizierte Planer und Gartenarchitekten im Rahmen von Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen eingesetzt. Die Maßnahmen wurden zu großen Teilen bis 1982 durchgeführt. Ab 1983 wurden bauliche und versorgungstechnische Energiesparmaßnahmen durchgeführt. So wurden mit Landeszuschüssen in Höhe von 7 Mio. DM insgesamt 10 Mio. DM für den Einbau von Wärme- und Lärmschutzfenstern, Isolierung von Keller- und Dachböden sowie Verbesserungen an der Heizungssteuerung ausgegeben. Diese Maßnahmen konnten dazu beitragen, Leerstände abzubauen und die Fluktuation zu vermindern.

Kassel-Waldau



6. Frankfurt-Nordweststadt

6.1 Planungsgeschichte und Realisierung

a) Planungsziele, Zeitraum

Ziel der Planung war es, ein neues Stadtviertel mit Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen zu schaffen, das den Ansprüchen verschiedenartiger sozialer Gruppen entsprechen sollte. Mit den Trägern des sozialen Wohnungsbaus gemeinsam wollte man Wohnungen bauen, die nach Art und Größe vielfältigen und unterschiedlichen Nutzungsbedürfnissen gerecht werden konnten. In der Planung und Gestaltung der Wohnungen, der Hausgruppen und der Wohnbereiche ebenso wie in der Schaffung der Stadtteilmitte und der Nebenzentren strebte man ein hohes Maß an Intimität und Individualität des einzelnen Raumes und Bereiches an.

Im Wege eines Wettbewerbs wurde 1959 ein städtebauliches Konzept erstellt, das man der Planung zugrunde legte. Es realisiert u. a. die städtebaulichen und gestalterischen Vorstellungen des Architekten W. Schwagenscheidt, wie sie in seinem Buch „Die Raumstadt" dargelegt sind.

Die Bebauungspläne für das Wohngebiet wurden zwischen 1963 und 1964 rechtskräftig.

b) Realisierung, Zeitraum

Mit dem Bau der Siedlung wurde 1962 begonnen; abgeschlossen wurden die Baumaßnahmen 1968 mit der Errichtung des Nordwestzentrums.

6.2 Bau- und Siedlungsstruktur

a) Lage und Zuordnung

Die Nordweststadt liegt 6-8 km von der Innenstadt entfernt nahe der nordwestlichen Stadtgrenze. Sie ist umgeben von den Ortsteilen Niederursel, Heddernheim und Praunheim.

b) Räumliches Erscheinungsbild; Flächenaufgliederung

Das Gebiet gliedert sich in Wohnbereiche, ein großes Kultur- und Geschäftszentrum sowie kleinere Nebenzentren. Daneben gibt es mehrere große zusammenhängende Grünflächen.

Alle Gebäude (bzw. deren einzelne Gebäudeglieder) sind genau in Nord-Süd- bzw. Ost-West-Richtung orientiert. Neben 3 bis 14-geschossigen Mietshäusern gibt es 1 bis 2-geschossige Eigenheime. Alle Baukörper haben Flachdächer ohne auskragende Gesimse. Die verschiedenen Baukörperformen und Wohnhaustypen sind untereinander gemischt angeordnet, um ein abwechslungsreiches Stadtbild zu erzielen.

Die Siedlungsfläche beträgt insgesamt	170 ha	(= 100 %)
Davon sind		
Bauland:	99,60 ha	= 58,6 %
Verkehrsflächen:	47,35 ha	= 27,8 %
Grünflächen:	23,05 ha	= 13,6 %
Von Bauland (= 100 %) entfallen auf		
Wohnbauland	72,87 ha	= 73,2 %
Gewerbebauland	7,0 ha	= 7,0 %
Gemeinbedarfsfläche (einschließlich Müllverbrennung, Fernheizwerk und Umspannwerk)	19,73 ha	= 19,8 %

Die GFZ beträgt: 0,9

c) Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Nach Süden besteht durch eine Schnellverkehrsstraße Verbindung mit dem innerstädtischen Zentrum Frankfurt am Main. Eine regionale Anbindung nach Norden mit Anschluß an die vorhandene Landstraße nach Oberursel sowie an die Autobahn ist derzeit noch nicht vorhanden.

Im öffentlichen Nahverkehr ist eine Verbindung zur Innenstadt durch U-Bahn und Buslinien gegeben. Diese verkehren grundsätzlich im 10-Min.Takt. Die Fahrzeit mit der U-Bahn zur Innenstadt beträgt ca. 30 Min.

Die innere Erschließung erfolgt über vom Zentrum ausgehende Wohnsammelstraßen, von denen Stichstraßen abzweigen, die regelmäßig in einem Wendehammer enden. Für Fußgänger wurde ein von den Fahrstraßen vollkommen getrenntes Wegenetz eingerichtet. Die Wege führen von den Wohnhäusern vorbei an Spielplätzen und Grünanlagen zum Kultur- und Geschäftszentrum, zu den Nebenzentren, den Schulen, Kindergärten, Erholungsgrünflächen und zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs. Fahrstraßen werden dabei durch Fußgängerbrücken und Fußgängertunnels über- bzw. unterquert.

Für den ruhenden Verkehr wurden Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen eingerichtet. Die Tiefgaragen liegen zumeist unter den Freiflächen zwischen den Häusern, unterhalb der Grünflächen und Kinderspielplätze. Daneben gibt es in geringerem Umfang Einstellplätze auf den Straßen. Der vorgegebene Stellplatzschlüssel beträgt 1/1, ist zur Zeit jedoch noch nicht vollständig realisiert.

d) Wohnformen; Eigentumsstruktur

Die Gesamtzahl der Wohneinheiten in der Nordweststadt beträgt	7.585
Davon befinden sich in Eigenheimen:	580
und im Geschoßwohnungsbau:	7.005

Die Wohngebäudeformen sind wie folgt zu differenzieren:

1- und 2- Familienhäuser:	59 %
Mehrfamilienhäuser mit bis zu 4 Geschossen:	27 %
Mehrfamilienhäuser mit 5-9 Geschossen:	12 %
Mehrfamilienhäuser mit 10 und mehr Geschossen:	2 %

Die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind in folgenden Größenklassen (jeweils ohne Küche):

1 bis 2 Räume	2.526 = 36,0 %
3 Räume	3.596 = 51,3 %
4 Räume	720 = 10,3 %
5 und mehr	163 = 2,3 %

90 % der Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern befinden sich im Besitz von drei großen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen.

6.3 Versorgung, Infrastruktur

Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie öffentlichen und kulturellen Einrichtungen erfolgt im wesentlichen durch das „Nordwestzentrum". Hier wurden — erstmalig in der Bundesrepublik Deutschland — alle öffentlichen Bauten und Einrichtungen, die nicht wie Schulen, Kirchen oder Kindergärten engen Wohnbereichen zugeordnet sein müssen, in einem einzigen zusammenhängenden Bauwerk untergebracht. Neben Läden aller Branchen und Kaufhäusern gibt es u. a. zwei Fachschulen, ein Internat, Wohnungen, ein Bürgergemeinschaftshaus, eine Sozialstation, ein Hallenbad, ein Postamt, ein Polizeirevier, eine Feuerwehrstation und Büroräume.

Darüber hinaus befinden sich in Nebenzentren weitere Geschäfte, um der vom Hauptzentrum abgelegen wohnenden Bevölkerung Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zu bieten. In den diesen Nebenzentren zugeordneten Wohnbereichen liegen auch Grundschulen, Kirchen, Kindergärten, Gemeindehäuser usw.

Die Energieversorgung erfolgt durch ein am östlichen Rand des Wohngebietes errichtetes Heizwerk, das mit einer Müllverbrennungsanlage baulich zu einem Komplex zusammengefaßt ist.

6.4 Bewohner

Die Einwohnerzahl beträgt 19.844 (Stand: 31. Dezember 1985)

Davon sind unter 18 Jahren:	2.804 = 14,1 %
18 bis 64 Jahre:	14.075 = 70,9 %
65 Jahre und älter:	2.965 = 14,9 %
Der Ausländeranteil beträgt	2.628 = 13,2 %

Die vielfältige Mischung gesellschaftlicher Schichten der Bewohner dieses Gebiets entspricht der gesamtstädtischen Sozialstruktur.

6.5 Gewerbe

Im Wohngebiet gibt es außer den zur Versorgung des Gebiets selbst dienenden Arbeitsstätten kein nennenswertes Gewerbe. Im nördlich angrenzenden Heddernheim entstehen auf dem ehemaligen Industriegelände der Heddernheimer Kupferwerke derzeit u. a. ca. 8.000 Arbeitsplätze im Gewerbe- und Dienstleistungssektor. Die neue Hauptverwaltung eines Unternehmens mit ca. 3.000 Arbeitsplätzen in diesem Gebiet ist bereits bezogen.

6.6 Wohnungswirtschaftliche Situation und Tendenzen

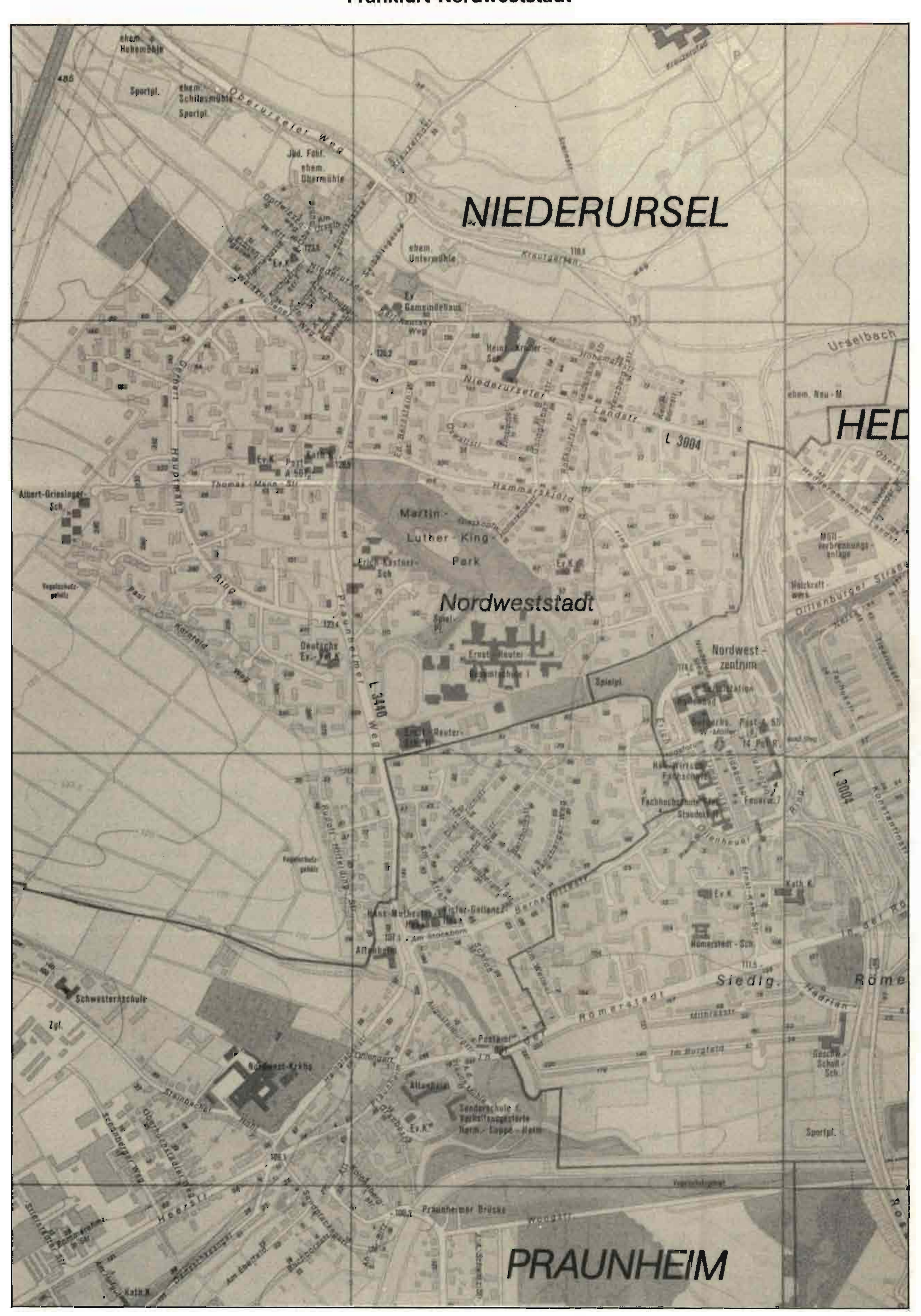
Die wohnungswirtschaftliche Situation zeigt keine bemerkenswerten Abweichungen von dem übrigen Frankfurter Stadtgebiet. Soweit sich dort Sozialwohnungen befinden, treten Leerstände und Mietrückstände nicht häufiger auf als in anderen Sozialwohnungsbeständen der Stadt.

6.7 In letzter Zeit durchgeführte oder geplante Maßnahmen

Im verkehrlichen Bereich ist vorgesehen, die Rosa-Luxemburg-Straße nach Norden hin auszubauen und damit eine Anbindung an die Autobahn und die Taunus-Gemeinden zu schaffen. Ferner sollen die U-Bahn- und Busstationen im Nordwestzentrum erneuert werden.

Das Nordwestzentrum soll durch umfangreiche Umbauten und Neubauten aufgewertet werden. Damit will man in den Bereichen Einkaufen, Sport und Kultur ein breiteres, zeitgemäßes Nutzungsangebot schaffen. In diesem Zusammenhang soll auch die Angebotsstruktur im Einzelhandel aktualisiert und verbessert werden.

Frankfurt-Nordweststadt



7. Heidelberg-Emmertsgrund

7.1 Planungsgeschichte und Realisierung

a) Planungsziele; Zeitraum

Den Planungen für Heidelberg-Emmertsgrund lag die Konzeption „Schwerpunkt Süden" zugrunde. Wohngebiete an den Hängen des Königsstuhlmassives sollten zeitlich und räumlich gemeinsam entwickelt werden. Daneben sollte ein Gewerbe- und Industriegebiet 150 m tiefer in der Ebene angesiedelt werden.

Hauptziel bei der Planung des Wohngebiets war eine städtische Siedlung, die durch verdichtete Bauweise und gut ausgestattet mit öffentlichen Einrichtungen möglichst weitgehend der Vielfalt der Funktionen älterer Wohngebiete angeglichen sein sollte. Zugleich wollte man Nachteile, wie z. B. Verkehrslärm, vermeiden. Keinesfalls sollte eine der üblichen „Schlafstädte" entstehen.

1968 wurde die Planung durch eine Gutachterkommission begonnen, die aus mehreren Bebauungsvorschlägen ein Konzept als Grundlage der weiteren Planung auswählte. Diese Gutachterkommission hat die weiteren Planungsarbeiten beratend begleitet und wurde je nach Bedarf um weitere Experten erweitert. Der Expertenkommission gehörte auch Prof. Alexander Mitscherlich an, dessen sozialpsychologische Überlegungen zum Städtebau bei der Planung berücksichtigt wurden und in der Höhenentwicklung, Baumassenverteilung und Gestaltung der architektonischen Räume erkennbar sind. 1970 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Heidelberg-Emmertsgrund wurde ab 1972 als Demonstrativbaumaßnahme des Bundes gefördert.

b) Realisierung; Zeitraum

1970 begann man mit den Arbeiten zur äußeren Erschließung. Ab 1971 erfolgte die Wohnbebauung. Bis heute sind ca. 80 % der geplanten Baumaßnahmen realisiert.

7.2 Bau- und Siedlungsstruktur

a) Lage und Zuordnung

Das Wohngebiet Emmertsgrund liegt etwa 6 km südöstlich der Innenstadt Heidelbergs und südöstlich des Gebiets „Boxberg".

b) Räumliches Erscheinungsbild; Flächenaufgliederung

Das Gebiet ist entlang einer zentralen Fußgängerachse gegliedert. Parallel zu den Höhenlinien folgen Zonen größerer und geringerer Verdichtung mit städtischen Straßenräumen und platzartigen Erweiterungen. In der Mitte folgt eine Zäsur durch die Emmertsgrundsenke und die daran anschließende Zentrumsbebauung. Die Gebäudehöhenentwicklung fällt nach Westen parallel zur Fallinie ab.

Die Siedlungsfläche beträgt insgesamt 58,35 ha. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

Bauland	36,29 ha	=	62,19 %
Verkehrsflächen	5,97 ha	=	10,23 %
Grünflächen	16,09 ha	=	27,58 %

Von Bauland = 100 % entfallen auf

Wohnbauland	30,72 ha	=	84,65 %
Gewerbebauland	0,97 ha	=	2,67 %
Gemeinbedarfsflächen	4,60 ha	=	12,68 %

c) Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die regionale Verkehrsanbindung erfolgt über die westlich im Tal verlaufende Bundesstraße B 3, an die kreuzungsfrei der gemeinsame Zubringer zu den Baugebieten Boxberg und Emmertsgrund angebunden ist. Den Emmertsgrund durchzieht — der Geländeformation des Westhanges folgend — eine Sammelstraße in Nordsüdrichtung, an die östlich zwei ringförmige Anliegerstraßen und weitere Stichstraßen angehängt sind. Seit 1986 besteht für die innerörtlichen Straßen eine Höchstgeschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Die Verbindung mit der Heidelberger Innenstadt durch öffentliche Verkehrsmittel erfolgt über eine Buslinie und die im Tal verlaufende Straßenbahn; dabei ist der nördliche Teil des Wohngebiets durch eine zusätzliche Buslinie besser angeschlossen als der südliche Emmertsgrund.

Der Fußgängerverkehr ist vom Fahrverkehr eindeutig getrennt. Eine Hauptfußgängerachse durchzieht das Baugebiet in Nordsüdrichtung und ist durch Teilbebauung räumlich gefaßt. Die abseits von der Hauptachse liegenden Baugruppen sind an die zentrale Fußgängerachse — topographisch bedingt — durch Überbrückungen und Unterführungen angebunden, so daß sich keine niveaugleichen Kreuzungspunkte mit dem Fahrverkehr ergeben. Drei öffentlich benutzbare Fahrstühle tragen dazu bei, die Höhendifferenzen zwischen einigen Siedlungsteilen bequem zu überwinden.

Die Geländeform erlaubt an bestimmten Punkten der Fußgängerzone platzartige Erweiterungen und Plattformen, die interessante Ausblicke nach Westen über die oberrheinische Tiefebene bieten. Die Planer sahen darin einen reizvollen Kontrast zu den baulich gefaßten städtischen Zonen.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind weitgehend separat vom Fahrverkehr auf Parkplätzen, Paletten und in Tiefgaragen ausgewiesen. In den Quartieren mit hoher Baudichte wurden alle Bewohnerstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen untergebracht. Grundsätzlich ist ein Stellplatz pro Wohnung vorgesehen, zuzüglich 15 % öffentlicher Parkplätze für Besucher.

d) Wohnformen, Eigentumsstruktur

In Emmertsgrund befinden sich insgesamt 2.667 Wohneinheiten einschließlich 429 Appartements in einem Altenwohnstift.

Weitere 476 Wohneinheiten sind geplant.

Von den vorhandenen Wohneinheiten sind:

In Ein- und Zweifamilienhäusern	410	=	15 %
Eigentumswohnungen	1.193	=	45 %
Sozialmietwohnungen	1.064	=	40 %

Die Sozialwohnungen befinden sich im Besitz von vier gemeinnützigen Wohnungsunternehmen.

Die Wohnungen haben folgende Größenklassen (jeweils ohne Küche):

1 bis 2 Zimmer	1.017	=	38 %
3 Zimmer	705	=	26 %
4 und mehr Zimmer	945	=	36 %

Die zulässige GFZ beträgt 0,6 — 1,6, die GRZ 0,4.

7.3 Versorgung, Infrastruktur

Obwohl verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs und Dienstleistungsangebote vorhanden sind, hebt sich der Emmertsgrund im Verhältnis zu seiner Einwohnerzahl beim Versorgungsangebot negativ von anderen Stadtteilen ab. Einige Versorgungseinrichtungen für den täglichen sowie für den nichttäglichen Bedarf fehlen, z. B. Metzgerei, Drogerie, Blumengeschäft. Die Läden und übrigen Einrichtungen der Infrastruktur befinden sich vorwiegend im zentralen Siedlungsteil.

Verbesserungsbedürftig ist auch die ärztliche Versorgung in Emmertsgrund; vor allen Dingen wird angesichts der hohen Kinderzahl ein Kinderarzt benötigt. Mit Einrichtungen für Kinder und Jugendliche wie Kindertagesstätten, Kindergärten, Kinderhort, Kinderspielplätzen, einer Grundschule und einem Jugendzentrum ist der Emmertsgrund gut versorgt. An sportlichen Einrichtungen gibt es ein Schwimmbad, einen Sportplatz, eine Turnhalle und Tennisplätze. Weiterhin gibt es eine Bücherei, einen Bürgersaal, in dem Tagungen und gesellschaftliche Veranstaltungen abgehalten werden, ein Altenwohnstift (Augustinum) und eine evangelische Kirche mit Gemeindezentrum. In der Emmertsgrundpassage stehen mehrere Gemeinschaftsräume für verschiedenartige Nutzungen zur Verfügung.

Das Wohngebiet verfügt über einige erwähnenswerte Anlagen einer zentralisierten Ver- und Entsorgung:

- Müllabsauganlage, die über Abwurfschächte, Verbindungsleitungen und ein Netz von Transportrohren die Gebäude pneumatisch entsorgt. Die Häufigkeit und Intensität der Entleerung kann der anfallenden Müllmenge angeglichen werden.
- Fernwärme- und Warmwasserversorgung vom Heizwerk im Nachbargebiet Boxberg.
- Gemeinschaftsantennenanlagen für Bild und Hörfunk.

7.4 Bewohner

Die Gesamtzahl der Einwohner beträgt zum Stand 30. Juni 1987 5.499.

Davon leben 78 % in den Siedlungsteilen mit hoher Baudichte.

Die Altersstruktur stellt sich wie folgt dar:

	Emmertsgrund		Heidelberg	
	abs.	%	abs.	%
bis 20 Jahre	1 605	*29,2*	23 994	*17,3*
21 bis 40 Jahre	2 037	*37,0*	57 376	*41,4*
41 bis 60 Jahre	1 107	*20,2*	30 927	*22,3*
älter als 61 Jahre	750	*13,6*	26 346	*19,0*

73 % der Bevölkerung sind jünger als 45 Jahre, nur rd. 11,4 % sind über 64 Jahre alt. Überdurchschnittliche Geburtenzahlen und die Zuwanderung junger Familien haben dazu geführt, daß der Kinderanteil (unter 15-jährige) mit 21,1 % der höchste in Heidelberg ist. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist der Anteil der jungen Familien unter den Haushalten nahezu doppelt (32 % gegenüber 18 %), der Anteil der Haushalte mit mehr als einem Kind mehr als doppelt (17 % gegenüber 8 %) und der Anteil der kinderreichen Familien mehr als dreimal so hoch. Die Zahl der Kleinkinder hat jedoch abnehmende Tendenz durch die sich verändernde Altersstruktur der Bevölkerung im Emmertsgrund.

Rd. 8,7 % der Einwohner des Emmertsgrund sind Sozialhilfeempfänger. Der gesamtstädtische Mittelwert liegt bei 4,5 %. Nahezu alle Sozialhilfeempfänger haben in einem der höherverdichteten Wohnquartiere ihre Wohnung.

Der Ausländeranteil beträgt unter Einschluß der Mitglieder der amerikanischen Stationierungsstreitkräfte und deren Angehörigen 21,2 %. Er ist damit mehr als doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt (9,8 %).

7.5 Gewerbe

Von den insgesamt 250 Arbeitsplätzen in Emmertsgrund entfallen etwa 95 % ausschließlich auf den Dienstleistungsbereich für den Emmertsgrund. Der größte Arbeitgeber ist das Wohnstift Augustinum. Im übrigen ist in diesem Wohngebiet kein Gewerbe angesiedelt.

7.6 Wohnungswirtschaftliche Situation und Tendenzen

Der Emmertsgrund leistet einen wichtigen Beitrag zur Bewältigung der hohen Wohnungsnachfrage in Heidelberg. Leerstände gibt es auf dem Emmertsgrund im Bereich des sozialen Mietwohnungsbaus kaum. Gelegentliche Schwierigkeiten werden nur bei den sehr großen Wohnungen gesehen. Insgesamt ist davon auszugehen, daß Leerstände nur in geringem Umfang bestehen.

Für die neben den Sozialwohnungen gebauten Eigentumswohnungen und Eigenheime bestand in den letzten Jahren nur eine geringe Nachfrage. Mit der Übernahme der Wohnungen von der Neuen Heimat durch die Stadt Heidelberg konnte der Leerstand durch Verkauf oder Vermietung weitgehend abgebaut werden.

Die Fluktuation der Bewohner im Stadtteil Emmertsgrund ist erheblich. Sie betrug in den Jahren 1983 bis 1985 einschließlich der Umzüge innerhalb des Emmertsgrunds rd. 465 je 1.000 Einwohner und war damit erheblich höher als der Durchschnitt in der Gesamtstadt (346 je 1.000 Einwohner). Innerhalb der Siedlung ist jedoch zu differenzieren zwischen den Eigenheimgebieten und den höherverdichteten Wohnquartieren. Während letzteren noch die Funktionen als „Residenz auf Zeit" anhaftet, ist in den Eigenheimgebieten eine starke Seßhaftigkeit festzustellen.

7.7 In letzter Zeit durchgeführte oder geplante Maßnahmen

Die Stadt Heidelberg plant in einem umfassenden Ansatz, das Gebiet fortzuentwickeln und seine Attraktivität zu erhöhen. Dabei verfolgt sie unter anderem folgende Ziele:

— Die strikte Trennung von Wohnen und Arbeiten soll innerhalb der Wohngebiete durch Ergänzung einzelner Dienstleistungsbetriebe vermindert werden. In dem bisher noch unbebauten Bereich des Zentrums sollen qualitativ hochwertige zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

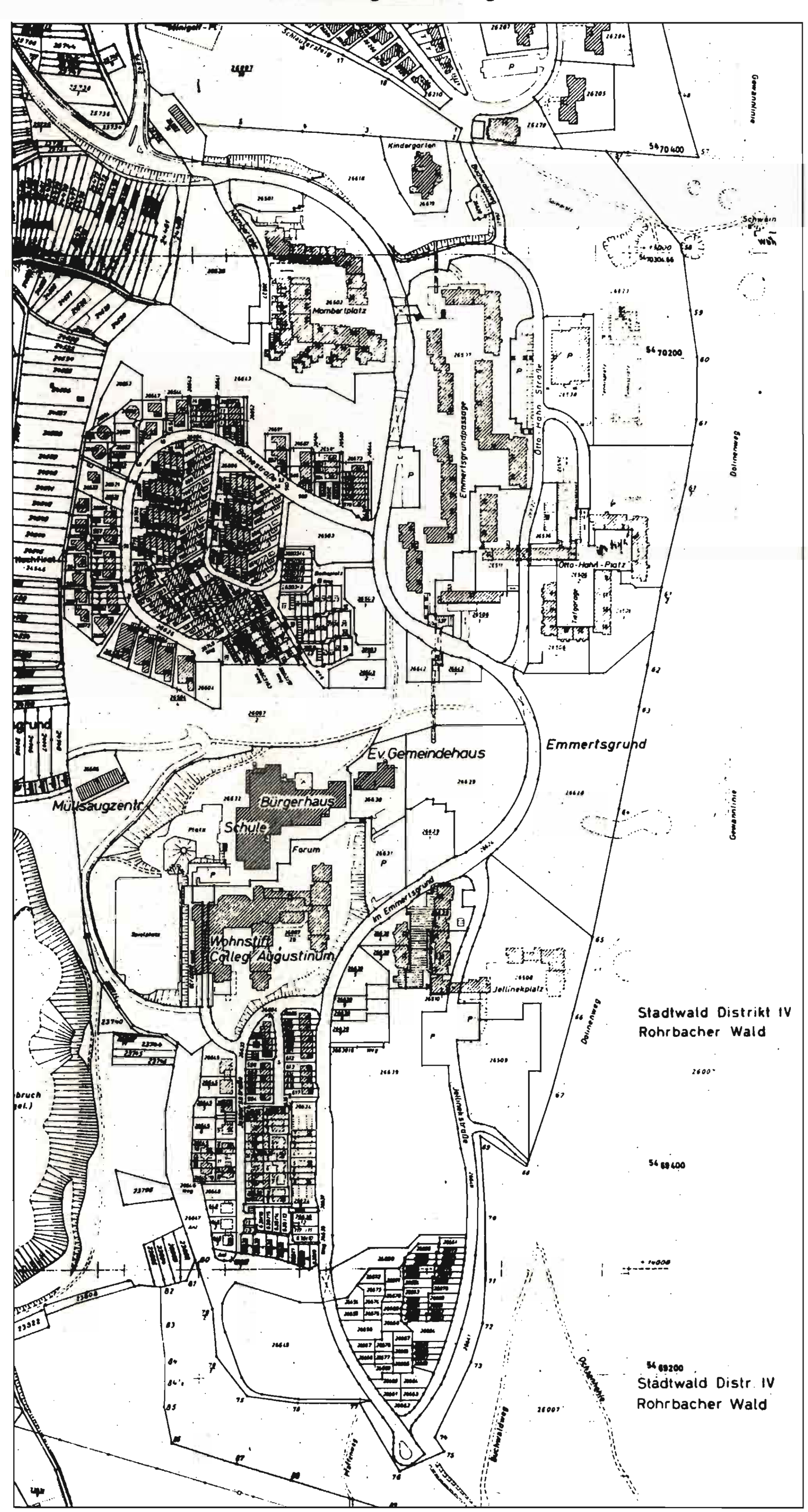
— Bei den hochgeschossigen Gebäuden sollen vor allem Eingänge, Treppenhäuser und Aufzüge sowie Fassaden und Tiefgaragen in ihrem Erscheinungsbild verbessert werden. Bei den Außenanlagen soll noch mehr Wert auf Begrünung, Sauberkeit und Pflege gelegt werden.

— Bürgerberatung und Bürgerbetreuung werden verstärkt.

— Die Verbindung zu Heidelberg im öffentlichen Nahverkehr wird verbessert.

Alle Ziele und Maßnahmen werden mit den Bürgern des Stadtteils abgestimmt.

Heidelberg-Emmertsgrund



8. Nürnberg-Langwasser

8.1 Planungsgeschichte und Realisierung

a) Planungsziele; Zeitraum

Planungsziel war es, für die Stadterweiterung und zur Minderung der Wohnungsnot der Nachkriegszeit im Südosten Nürnbergs ein in sich geschlossenes Wohngebiet zu entwickeln. Im Geschoßwohnungsbau sollten vor allem Haushalten mit geringerem Einkommen günstige Mietwohnungen angeboten werden. Es wurde Wert darauf gelegt, in Langwasser eine dem übrigen Stadtgebiet entsprechende Bevölkerungsstruktur zu erreichen.

1956 lag als Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs ein erster Plan vor, dem 1960 und 1963 Aufbaupläne folgten. Die Zahl der vorgesehenen Einwohner, für die das Wohngebiet konzipiert wurde, wurde mehrfach von 40.000 über 48.000 bis auf 60.000 geändert.

Nach dem Stand der Entwicklungsplanung von 1986 werden in Langwasser nunmehr 15.000 Wohnungen für ca. 40.000 Einwohner angestrebt.

Gewerbezonen wurden geplant, um eine gesunde städtische Struktur zu erreichen.

Im Jahr 1957 übertrug die Stadt Nürnberg der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Nürnberg mbH (WBG) die Planungsträgerschaft für Nürnberg-Langwasser.

b) Realisierung, Zeitraum

Kleinere Teilbereiche wurden bereits ab 1951 erbaut. Unter der Planungsträgerschaft der WBG wurde 1957 mit weitergehenden Baumaßnahmen begonnen. Diese erfolgten in mehreren Bauabschnitten. Mit der endgültigen Fertigstellung ist in etwa 10 Jahren zu rechnen.

8.2 Bau- und Siedlungsstruktur

a) Lage und Zuordnung

Der Stadtteil Langwasser liegt am Südostrand der Stadt Nürnberg, ca. 7 km von der Innenstadt entfernt auf weitgehend ebenem Gelände.

b) Räumliches Erscheinungsbild; Flächenaufgliederung

Das Wohngebiet wird von Randstraßen umschlossen. Jenseits dieser Straßen liegen weitläufige Wald- und Grünflächen. Zwei sich fast in der Mitte des Siedlungsbereiches kreuzende Hauptverkehrsstraßen gliedern zusammen mit den Randstraßen den Stadtteil in vier quadratähnliche Bereiche.

Innerhalb dieser vier Bereiche ist Langwasser nochmals in verschiedene Baugebiete, sogenannte Nachbarschaften unterteilt. Die Geschoßbaugebiete sind der Mittelachse zugeordnet; die Eigenheimgebiete liegen in Randlage.

Zum Zentrum des Stadtteiles hin steigt die Geschoßzahl von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern über drei- bis siebengeschossige, in Zeilen angeordnete Wohnblöcke sowie über sechs- bis neungeschossige, stark gegliederte Häuserketten bis hin zu 17-geschossigen Hochhäusern an.

Die einzelnen Baugebiete mit unterschiedlicher Baustruktur sind durch breite Grünbereiche, die teilweise ineinander übergehen, abgegrenzt.

Die Siedlungsfläche beträgt insgesamt ca. 600 ha (einschließlich der noch nicht verwendeten Flächen auf der Grundlage der derzeitigen Planungsabsichten).

Flächenanteile in %		
Bauland		56 %
Verkehrsflächen		19 %
Grünflächen		15 %
sonstige Flächen		
— Hallen-/Freibad und Bezirkssportanlage	2 %	
— Dauerkleingärten	1 %	
— Bundesbahngelände	7 %	
		10 %

Von Bauland = 100 % entfallen auf	
Wohnbauland	70 %
Gewerbebauland	19 %
Gemeinbedarfsflächen	11 %

c) Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Langwasser ist durch ein gut ausgebautes Straßennetz mit der Innenstadt und dem Fernstraßennetz verbunden.

Die etwa in der Mitte des Gebietes in Ost-West-Richtung verlaufende Straße verknüpft die örtlichen Industrie- und Gewerbegebiete mit dem Hafengelände im Südwesten Nürnbergs. Von den beiden mittleren Haupterschließungsachsen und den Tangenten wird das gesamte Gebiet durch Stichstraßen und Fußgängerzonen erschlossen. Der öffentliche Nahverkehr wird durch eine U-Bahn, die z. T. oberirdisch verläuft, und acht Buslinien bewältigt. Der Busbahnhof und eine U-Bahnstation liegen in unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums. Die Fahrzeit von der Endstation Langwasser-Süd zur Nürnberger Innenstadt beträgt vierzehn Minuten.

Fuß- und Radwegeverbindungen sind u. a. in dem zusammenhängenden Netz breiter Grüngürtel enthalten, das die einzelnen Baugebiete gliedert und großräumig miteinander verbindet. Dabei sind auch Verknüpfungen zu einem städtischen Naherholungsbereich im Norden und zu den umgebenden Waldgebieten im Süden und Westen Langwassers gegeben. Der ruhende Verkehr wurde anfangs dezentral, neuerdings überwiegend zentral untergebracht. Seit Beginn der Bebauung wurde der Schlüssel für private

Stellplätze mehrfach angehoben. Er beträgt in den seit 1970 durchgeführten Baumaßnahmen 1:1. In den z. Zt. geplanten Eigenheimgebieten wird ein Verhältnis von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit angestrebt.

d) Wohnformen, Eigentumsstruktur

Zum 31. Dezember 1986 betrug die Gesamtzahl der Wohneinheiten 13.470. Davon befinden sich 12,6 % in Ein- und Zwei-Familienhäusern. Nur ca. 6 % aller Wohneinheiten liegen in Hochhäusern.

Die folgende Differenzierung betrifft nur den Bestand der WBG mit 301 Häusern bzw. 3.870 Wohneinheiten = 100 %:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 4 Geschossen

174 Häuser = 57,8 % bzw. 1.500 WE = 38,8 %

Mehrfamilienhäuser mit 5 — 9 Geschossen

125 Häuser = 41,5 % bzw. 2.250 WE = 58,1 %

Mehrfamilienhäuser mit 10 und mehr Geschossen

2 Häuser = 0,7 % bzw. 120 WE = 3,1 %

Die durchschnittliche GFZ in Gesamt-Langwasser beträgt 0,71.

Von dem Gesamtbestand der Wohneinheiten	= 13.470 WE
wurden von der WBG erstellt	5.000 WE
	= 37 %

Die übrigen Wohneinheiten gehören insgesamt 30 anderen Bauträgern.

Von dem Gesamtbestand der Wohneinheiten	= 13.470 WE
sind Mietwohnungen	= 9.066 WE
Eigentumswohnungen	= 2.703 WE
Familienheime	= 1.701 WE

Der Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen betrug zum 31. Dezember 1986 8.260 WE = 61 % der Gesamtwohnungszahl Langwassers bzw. 91 % der gesamten Mietwohnungen.

Die Größenklassen der Mietwohnungen werden für den Bestand der WBG wie folgt angegeben (jeweils ohne Küche:

1 bis 2 Räume	1.180 WE
3 Räume	1.910 WE
4 Räume	700 WE
5 Räume	80 WE

8.3 Versorgung, Infrastruktur

In allen Baugebieten sind kleine Ladenzentren mit Geschäften verschiedener Branchen eingerichtet. Im Zentrum des Gebietes — an der mittleren Haupterschließung — liegt das „Franken-Zentrum". In einem dreigeschossigen Bau sind ca. 100 Geschäfte und zwei Waren- und Kaufhäuser untergebracht. Passantenbefragungen ergaben, daß das Einkaufszentrum auch von Bewohnern anderer, nahe gelegener Stadtteile und Randgemeinden häufig genutzt wird.

Weiterhin hat Langwasser ein Bürgerhaus, in dem verschiedene öffentliche Einrichtungen untergebracht sind:

— eine städtische Familienberatungsstelle,

— eine Mütterberatungsstelle,

— eine Jugendfreizeitstätte,

— eine Außenstelle der Stadtbibliothek

— ein Büro von pro familia.

Träger dieses Gemeinschaftshauses ist das städtische Jugendamt.

In allen Siedlungsbereichen liegen Kindergärten. Außerdem befinden sich in Langwasser mehrere Grund- und Hauptschulen sowie eine Gesamtschule. Zusätzliche Einrichtungen sind in neun kirchlichen Gemeindezentren vorhanden.

Es gibt ein kombiniertes Hallen-Freibad und — in der Siedlung gestreut — mehrere Spiel-Sportanlagen, darunter einen sozialpädagogisch betreuten Bauspielplatz und zwei mitgliederstarke Sportvereine mit entsprechenden Sportanlagen. Die ärztliche Versorgung ist durch 46 Ärzte aller Fachrichtungen gewährleistet. Apotheken sind in allen Siedlungsbereichen vorhanden. In unmittelbarer Nähe des Stadtteils Langwasser wird von der Stadt Nürnberg derzeit ein Klinikum errichtet.

8.4 Bewohner

Der Stadtteil Nürnberg-Langwasser hatte am 30.6.86 ca. 32.300 Einwohner. Davon waren...

unter 20 Jahren	7.070 = 21,9 %
von 20 bis unter 40 Jahren	8.710 = 27,0 %
von 40 bis unter 60 Jahren	10.120 = 31,3 %
60 Jahre und älter	6.400 = 19,8 %

Die Mehrheit der WBG-Mieter dürfte in die mittlere Einkommensgruppe einzuordnen sein.

Der Ausländeranteil in Langwasser insgesamt beträgt 5,3 %.

In Nürnberg insgesamt beträgt er demgegenüber 11,8 %.

8.5 Gewerbe

Die bereits aufgrund der ursprünglichen Planungen beabsichtigte Ansiedlung von Gewerbe wurde im Laufe des Planungsfortschritts weiter ausgedehnt.

Es gibt derzeit 70 Betriebe mit ca. 5.500 Arbeitsplätzen auf einer Gesamtfläche von 452.000 m². (Einschließlich der Versorgungseinrichtungen stehen 8.000 Arbeitsplätze zur Verfügung.)

8.6 Wohnungswirtschaftliche Situation und Tendenzen

Bei einer Bewohnerbefragung äußerten sich die meisten Befragten zufrieden über die engere Wohnumgebung. Soweit Problem und ein negatives Image gesehen wurden, betraf dies meistens den Südostbereich des Stadtteils. Dies ist hier insbesondere auf die Finanzierungspraxis beim öffentlich geforderten Wohnungsbau Anfang der 70er Jahre und den großen Anteil von Mietern aus Problemgruppen zurückzuführen.

Für den Bestand der 3.870 Mietwohnungen der WBG werden Wohnungsleerstände (länger als drei Monate) im Durchschnitt des Jahres 1986 mit 35 Wohnungen angegeben, die Fluktuationsrate 1986 mit 9,8 % (Unternehmensdurchschnitt: 8,4 %), Zwangsräumungen 1986 mit 3.

8.7 In letzter Zeit durchgeführte oder geplante Maßnahmen

Im baulichen Bereich wurden vor allem folgende Maßnahmen bereits durchgeführt bzw. geplant:

- Betonsanierung,
- Flachdachsanierung,
- Einbau von Zentralheizungen mit Anschluß an die Fernheizung für Gebäude, die bisher mit Ofenheizung ausgestattet waren,
- Wärmedämmungsmaßnahmen,
- Instandhaltungsmaßnahmen an Hauseingängen, Klingelanlagen, Aufzügen, Treppenhäusern.

Im Verkehrsbereich wurden und werden folgende Maßnahmen ergriffen:

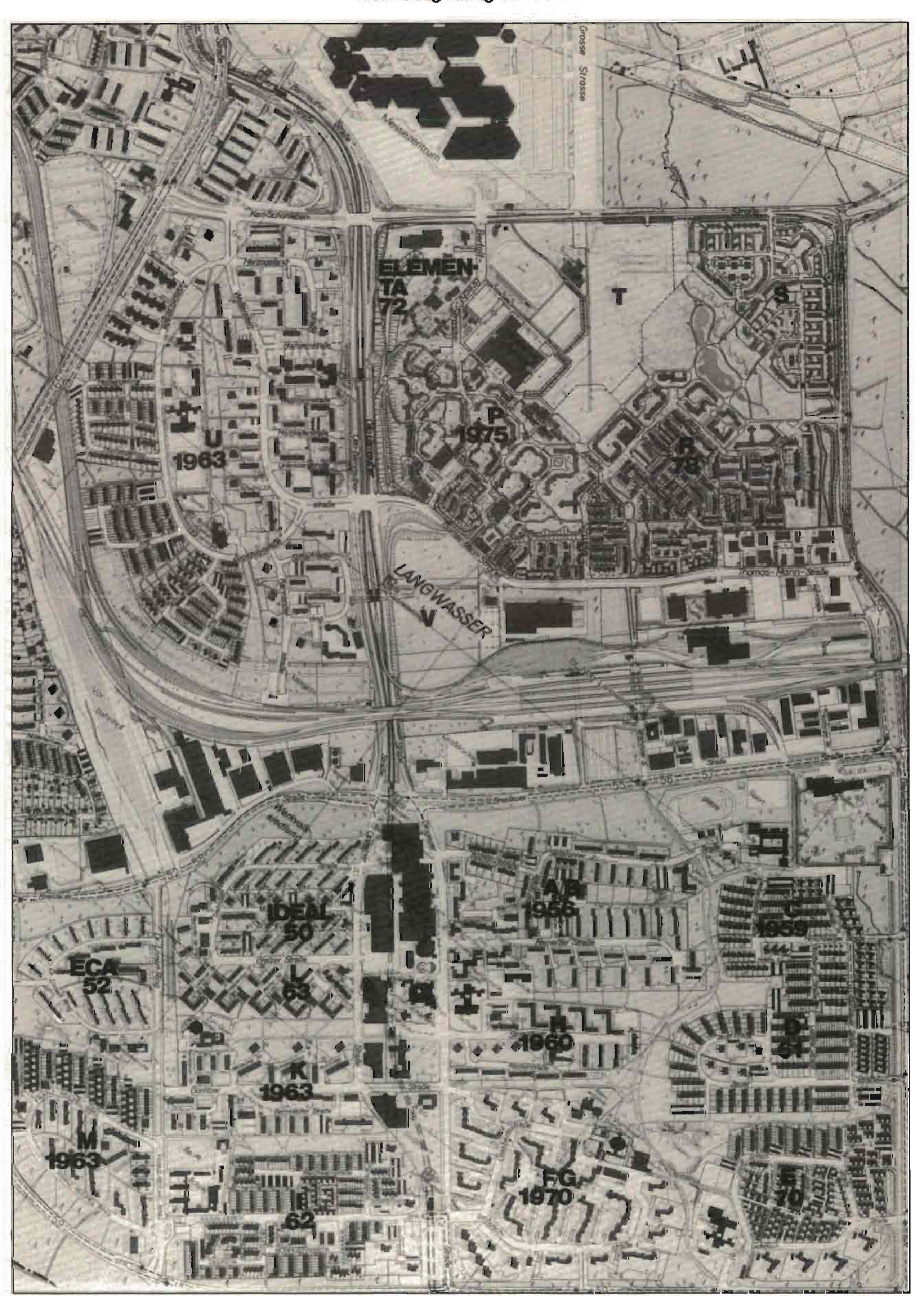
- Einführung von Tempo 30 in Wohngebieten,
- Fußgängerzone in einem Teilgebiet,
- Planung verkehrsberuhigter Erschließungsstraßen für neue Wohngebiete,
- Lärmschutzwälle, Lärmschutzbebauung.

Im übrigen wurden Außenstellen der Stadtverwaltung Nürnberg eingerichtet, und zwar:

- Bezirkssozialarbeit (Familienhilfe),
- Sozialamt,
- Mütterberatungsstelle,
- Stadtbibliothek.

Daneben beschäftigt die WBG auch eigene Sozialarbeiter zur Betreuung ihrer Mieter.

Nürnberg-Langwasser



9. Würzburg-Heuchelhof

9.1 Planungsgeschichte und Realisierung

a) Planungsziele, Zeitraum

Planungshintergrund für die Siedlung Heuchelhof war ein geringes Wohnraumangebot im Stadtgebiet Würzburg bei hohem Anteil an Berufspendlern (45 % der Beschäftigtenzahl).

Nach den Grundsätzen der Bauleitplanung für dieses Gebiet sollte der neue Stadtteil nicht als Trabantenstadt, unabhängig von der Kernstadt gestaltet und entwickelt werden, sondern auch Funktionen für die Gesamtstadt übernehmen. Durch die Integration von Gewerbegebieten nicht störender Art und sonstiger öffentlicher Einrichtungen sollte ein zwar eigenständiger, aber in die Gesamtheit der Stadt eingebundener Stadtteil entstehen. Hinsichtlich des Wohnungsbaus verfolgte man bei der Planung ein Konzept der Mischung von individuellem Eigentum (40 %) und Mietwohnungen (60 %). Die Planungen begannen 1964 und wurden ab 1968 näher konkretisiert. Der Bebauungsplan H 1 wurde 1970 rechtsverbindlich und ab diesem Zeitpunkt realisiert.

1975 wurde ein „Städtebaulicher Ideenwettbewerb Heuchelhof 2" ausgeschrieben. Aufgrund dessen Ergebnissen überarbeitete man den seit 1953 verbindlichen Flächennutzungsplan, die Änderung trat 1979 in Kraft. Aus dem Flächennutzungsplan wurden zwischenzeitlich sechs Bebauungspläne entwickelt, zwei weitere Bebauungsplanentwürfe sind zur Zeit in Bearbeitung.

b) Realisierung, Zeitraum

Mit den Bauarbeiten zur Erschließung wurde 1969 begonnen, mit dem Wohnungsbau 1971. Der Abschluß der Baumaßnahmen ist für die Jahre 1995 bis 2000 vorgesehen. Die Maßnahme Heuchelhof wurde im Oktober 1974 durch Rechtsverordnung als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach dem StBauFG festgelegt, die Heuchelhofgesellschaft als Entwicklungsträger anerkannt und beauftragt. Der Bund hat das Projekt auch im Rahmen seiner Demonstrativbaumaßnahmen gefördert.

9.2 Bau- und Siedlungsstruktur

a) Lage und Zuordnung

Das Wohngebiet Heuchelhof liegt südlich der Stadt Würzburg in etwa 5 km Luftlinien- und 7 km Straßenentfernung, jenseits des Mains und der Bundesautobahn Frankfurt-Nürnberg. Es wurde in klimatisch günstiger Lage auf einem Höhenrücken oberhalb des Würzburger Talkessels angesiedelt.

b) Räumliches Erscheinungsbild; Flächenaufgliederung

Die Wohnbebauung wurde in sechs Bauabschnitte gegliedert. Als erstes wurde die konzentrierte Hochbebauung innerhalb des Straßburger Ringes realisiert. In den außerhalb der Ringstraße gelegenen Randzonen wurden vorwiegend Einfamilienhäuser errichtet. Einige Bauabschnitte sind noch im Bau. Auch in diesen Teilgebieten dominiert der Einfamilienhausbau. Südlich und westlich der übrigen Wohnbebauung befinden sich neben noch unbebauten Abschnitten Gewerbebetriebe, Schulen und andere nicht zu Wohnzwecken dienende Gebäude.

Die Siedlungsfläche beträgt		
insgesamt:	ca. 261 ha	
davon entfallen auf		
Bauland:	ca. 176 ha =	67 %
Verkehrsflächen:	ca. 40 ha =	15 %
Grünflächen:	ca. 41 ha =	16 %
sonstige Flächen:	ca. 4 ha =	2 %
Von Bauland	ca. 176 ha =	100 %
entfallen auf		
Wohnbauland:	ca. 82 ha =	47 %
Gewerbebauland:	ca. 70 ha =	40 %
Gemeinbedarfsflächen:	ca. 24 ha =	13 %

c) Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Anbindung an Würzburg erfolgt über eine Hauptanschlußstraße, die teilweise als vierspurige Schnellstraße ausgebaut ist. Die Fahrtzeit zum Zentrum beträgt je nach innerstädtischer Verkehrsdichte 15 bis 30 Minuten.

Im öffentlichen Nahverkehr bestehen Busverbindungen zum Zentrum, die jedoch ein Umsteigen in Heidingsfeld erfordern. Die Busse verkehren im 12-Minuten-Takt. Die innere Erschließung der einzelnen Teilgebiete erfolgt vorwiegend über Ringstraßen und davon ausgehende Stichstraßen und Anliegerstraßen. Im Bereich der konzentrierten Hochbebauung besteht innerhalb des Ringes eine Zone, die ausschließlich dem Fußgängerverkehr vorbehalten ist. Für den ruhenden Verkehr ist im Geschoßwohnungsbau ein Stellplatz pro Wohnung vorgesehen, im Einfamilienhausbereich 2 Stellplätze pro Wohnung und für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung 3 Stellplätze. Die Stellplätze befinden sich überwiegend zentral in Tiefgaragen bzw. Sammelgaragen.

d) Wohnformen, Eigentumsstruktur

Von dem derzeitigen Gesamtwohnungsbestand (ca. 2.300 WE) befinden sich

in Ein- und Zweifamilienhäusern:	ca. 700 WE = 30 %
in Mehrfamilienhäusern mit bis 4 Geschossen:	ca. 200 WE = 9 %

in Mehrfamilienhäusern mit fünf bis 13 Geschossen:	ca. 1.400 WE =	61 %

Die GFZ liegt zwischen 0,4 und 1,0.

Von dem Gesamtwohnungsbestand:	ca. 2.300 WE =	100 %
sind Mietwohnungen:	ca. 1.485 WE =	65 %
Eigentumswohnungen:	ca. 115 WE =	5 %
Eigenheime:	ca. 700 WE =	30 %
Von den Mietwohnungen sind öffentlich gefördert:		95 %
Von dem Mietwohnungsbestand gehören Städtischen Gesellschaften, Stiftungen und Genossenschaften:		33 %
anderen gemeinnützigen Baugesellschaften		48 %
privaten Eigentümern		19 %

Die Wohnungen haben folgende Größenklassen (jew. ohne Küche):

Wohnungen mit ein bis zwei Räumen:	ca. 14 %
Wohnungen mit drei Räumen:	ca. 35 %
Wohnungen mit vier Räumen:	ca. 23 %
Wohnungen mit fünf Räumen und mehr:	ca. 28 %

9.3 Versorgung, Infrastruktur

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit Dienstleistungen aller Art wird im Innenbereich abgedeckt. Bei einer Bewohnerbefragung im Jahr 1986 wurde die Qualität der Einkaufsmöglichkeiten wesentlich besser (67,2 % sehr gut/gut, 11 % ausreichend/ungenügend) beurteilt als die der Dienstleistungen (42,8 % sehr gut/gut, 24,4 % ausreichend/ungenügend).

Es gibt ferner zwei Kirchen mit Gemeindezentrum, vier Kindergärten, zwei Jugendclubs, Grund- und Hauptschule, Wander- und Radwege, Sport- und Tennisplätze, zwei Dreifachturnhallen.

9.4 Bewohner

Die Gesamtzahl der Einwohner beträgt zur Zeit ca. 7.000, nach dem Endausbau werden es schätzungsweise 10.000 sein. Mehr als die Hälfte aller jetzigen Bewohner wohnt in den „Großbauten" des inneren Bereichs, der infolgedessen eine bei weitem höhere Bevölkerungsdichte aufweist (24.500 Einwohner pro qkm) als alle übrigen Teilgebiete.

Die Altersstruktur der Bewohner des gesamten Gebiets stellt sich zur Zeit wie folgt dar:

		demgegenüber Stadt Würzburg
0 bis 17 Jahre	ca. 27,9 %	14,2 %
18—25 Jahre	ca. 11,4 %	16,0 %
26—60 Jahre	ca. 51,1 %	46,2 %
über 60 Jahre	ca. 9,6 %	21,9 %
Der Ausländeranteil beträgt	ca. 5,4 %	5,5 %

Zwischen der Bevölkerung der Großwohnbauten und der Eigenheimgebiete bestehen Unterschiede in den Haushaltsgrößen. Ein- und Zwei-Personen-Haushalte sind wesentlich stärker im hochgeschossig erbauten Innenbereich (48,7 %) als in den übrigen Gebieten (32,9 %) vertreten. In letzteren dominieren dagegen die Haushalte mit vier und mehr Mitgliedern (45,1 %; Innenbereich: 27,6 %).

Hinsichtlich der Einkommensmerkmale ist festzustellen, daß 25 % der Haushalte über ein Nettoeinkommen von bis zu 2.000,— DM verfügen, ca. 41 % über eines von 2.001,— bis 3.500,— DM und ca. 34 % über eines von mehr als 3.500,— DM.

9.5 Gewerbe

Bereits die ursprüngliche Planung sah Gewerbegebiete mit insgesamt 3.000 Arbeitsplätzen vor. Bis 1985 wurden insgesamt 1.750 Arbeitsplätze geschaffen, weitere 1.150 sollen bis 1990 hinzukommen. Eine Umfrage bei den Bewohnern des Heuchelhofs hat ergeben, daß diese einer weiteren Gewerbeansiedlung überwiegend positiv gegenüberstehen (52,2 %) während nur 33,3 % sich dagegen aussprachen und 24,5 % keine Meinung äußerten. Das im Aufbau befindliche Gewerbegebiet ist durch einen Schutzwall optisch und akustisch von den Wohngebieten getrennt.

9.6 Wohnungswirtschaftliche Situation und Tendenzen

Die Zahl der Wohnungsleerstände wird auf 2 % geschätzt, wobei besonders Großwohnungen betroffen sind. Dies wird auf Mietsteigerungen zurückgeführt, die durch den Abbau der öffentlichen Förderung bedingt sind. Die Fluktuation in der gesamten Siedlung wird auf ca. 5 % geschätzt. Die Wohnbedingungen und das Image des Wohngebietes werden von den Bewohnern des hochgeschossig erbauten Innenbereichs weniger positiv beurteilt als von den Bewohnern anderer Gebiete. Bei einer Befragung der Bewohner, ob sie in ihrer derzeitigen Wohnung bleiben wollen, antworteten uneingeschränkt mit ja: 65,9 % der Bewohner der Großbauten und 93,3 % der Bewohner der übrigen Wohngebiete.

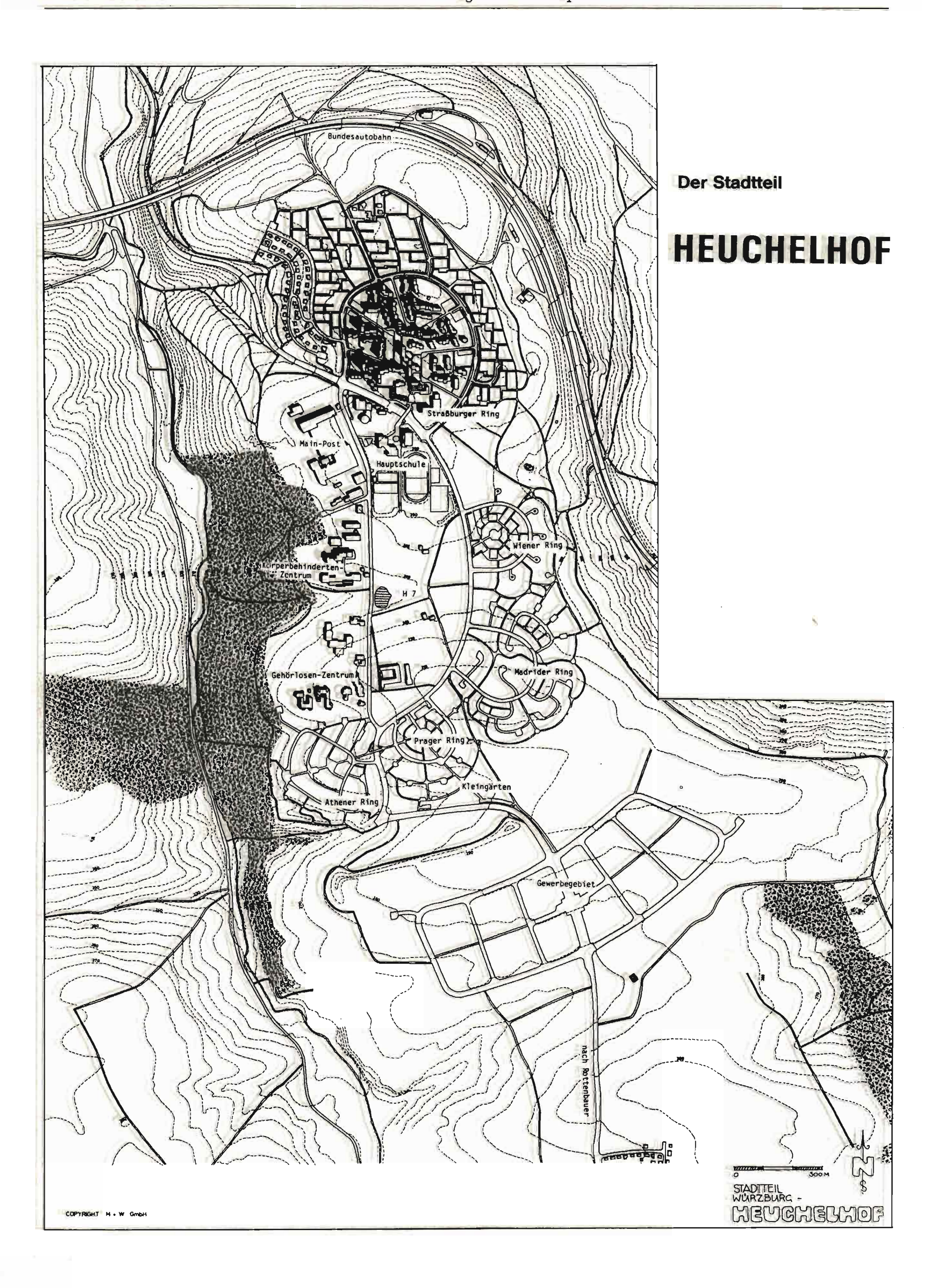
9.7 In letzter Zeit durchgeführte oder geplante Maßnahmen

Bei den Großbauten wurden Fassadenrenovierungen erforderlich. Ursachen werden in der Betonbauweise der 70er Jahre und in den besonderen Witterungsbedingungen der Höhenlage gesehen.

Geplant ist eine Vervollständigung der Infrastruktur (z. B. Hauptschule). Die Evangelische Kirche plant ein Kirchenzentrum mit Gemeinschaftsräumen. Ein Straßenbahnanschluß zum Stadtteil Heuchelhof ist zur Zeit im Bau. Die Fahrzeiten werden sich durch dieses Verkehrsmittel, das auf eigenem Gleiskörper verkehrt, erheblich reduzieren.

Der Stadtteil

HEUCHELHOF



10. Berlin, Märkisches Viertel

10.1 Planungsgeschichte und Realisierung

a1) Planungsziele; Zeitraum

Die Berliner Wohnungsnot nach dem Ersten Weltkrieg, die Weltwirtschaftskrise und die extreme Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg hatten in dem Gebiet des heutigen Märkischen Viertels zu einer „ungeordneten" Bebauung geführt. Anfang der 50er Jahre lebten dort ca. 12.000 Menschen, überwiegend in Behelfsheimen in unzulänglichen hygienischen Verhältnissen. Um die Wohnungsnot in Berlin zu beseitigen und die Qualität der Wohnversorgung zu verbessern, wurde die Sanierung des Gebiets geplant.

Erste Planungen Ende der 50er Jahre sahen vorwiegend ein- bzw. zweigeschossige Eigenheimbebauung vor. Der sich abzeichnende erhöhte Wohnraumbedarf aufgrund der Flächensanierung in der Innenstadt führte u. a. zu einer Umorientierung der Planung in Richtung auf eine erhebliche Verdichtung. Die modifizierte Planung begann 1962. Gleichzeitig wurde die Gesellschaft für sozialen Wohnungsbau (GeSoBau) als Sanierungsträger eingesetzt.

b) Realisierung; Zeitraum

Mit der Ausführung der Baumaßnahmen wurde 1963 begonnen. 1974 war die Bebauung abgeschlossen.

10.2 Bau- und Siedlungsstruktur

a) Lage und Zuordnung

Die Großsiedlung Märkisches Viertel liegt im Norden der Stadt; ihr östlicher und südöstlicher Rand ist in unmittelbarer Nähe der Grenze zur DDR. Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt etwa 13 km.

b) Räumliches Erscheinungsbild; Flächenaufgliederung

Die Wohngebäude sind ganz überwiegend in hochverdichteter Bauweise erstellt. Das Wohnumfeld ist sehr unterschiedlich; es gibt sowohl gestaltete Grünzonen mit Fußwegenetzen als auch monotones Abstandsgrün. Teilweise reichen die versiegelten Flächen bis unmittelbar an die Gebäude heran, jedoch wurden — vor allem in letzter Zeit — auch zahlreiche Bäume gepflanzt.

Am Rand der Siedlung befinden sich auch Einfamilienhäuser.

Die Siedlungsfläche beträgt insgesamt 385 ha.

Davon sind Grünflächen ca. 440.000 m² (zuzüglich 60.000 m² Mietergärten)

Auf Wohnbauland entfallen 1.057.844 m².

c) Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Wegen seiner Grenzlage ist der Westen die Haupterschließungsrichtung für das Märkische Viertel. Der Wilhelmsruher Damm hat dabei die Torfunktion. Das Straßennetz westlich des „Tores" ist gut ausgebaut.

Im ÖPNV ist die Verbindung zum City-Bereich durch die S-Bahnlinie Frohnau-Lichtenrade gegeben, deren Bahnhof Wittenau sich am westlichen Ende des Wilhelmsruher Damms befindet. Allerdings wohnt nur ein kleiner Teil der Bewohner des Märkischen Viertels im fußläufigen Bereich dieser Haltestelle. Alle übrigen Einwohner können den S-Bahnhof nur durch Busse erreichen. Da die S-Bahn streckenweise durch das Gebiet der DDR läuft, muß mit häufigeren Unterbrechungen und zusätzlichem Umsteigen gerechnet werden.

Günstiger ist die Erschließung mit der U-Bahn. Eine neue Verlängerung verkürzt den Weg vom Zentrum Märkisches Viertel bis zur U-Bahn auf die Hälfte, bedeutet allerdings immer noch eine Anfahrt mit dem Bus. Es gibt insgesamt fünf Buslinien.

Die innere Erschließung erfolgt vorwiegend durch ein Innenringnetz mit angebundenem parallelverlaufenden Rasternetz (Prinzip der Wohnsammelstraße).

Es war ursprünglich ein Stellplatz pro Wohnung geplant, realisiert wurde hingegen für zwei Wohneinheiten ein Stellplatz. Die Parkplätze sind direkt an den Häusern gruppiert.

d) Wohnformen; Eigentumsstruktur

Die Gesamtzahl der Wohneinheiten beträgt 16.943.

Davon sind:

Mietwohnungen:	16.125 = 95,2 %
Eigentumswohnungen:	27 = 0,2 %
Andere: (z. B. Einfam.Häuser):	792 = 4,4 %

Die Wohnungen sind in folgenden Größenklassen: (jeweils ohne Küche):

1 bis 1½ Zimmer	16 %
2 bis 2½ Zimmer jeweils ohne	59 %
3 bis 3½ Zimmer Küche	18 %
4 Zimmer und mehr	7 %

Bei den Mehrfamilienhäusern sind folgende Gebäudeformen vertreten:

mit bis zu 4 Geschossen:	ca. 63 %
mit 5 bis 9 Geschossen:	ca. 28 %
mit 10 und mehr Geschossen:	ca. 9 %

Darüber hinaus gibt es ca. 500 (meist ältere) Einfamilienhäuser.

Die Mietwohnungen stehen ganz überwiegend im Eigentum eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens (fast 90 %). Weitere Eigentümer sind ein anderes Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, die Stadt, Private und Sonstige.

10.3 Versorgung, Infrastruktur

Die Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen ist gut. Es gibt ein Haupteinkaufszentrum am Wilhelmsruher Damm mit einer breiten Angebotspalette von kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie zwei Warenhäusern und einer Post. Ergänzt wird das Versorgungsangebot durch vier Nebenzentren, weitere Kioske und kleinere Geschäfte, einen Wochenmarkt, 14 Gaststätten/Restaurants, zwei Cafés, Kino, Stadtbücherei und Räume für Gemeinschaftsveranstaltungen.

Drei Sportplätze, Hallenschwimmbad, zwei Tennis-Squash-Einrichtungen, ein Fitness-Center und acht Sportvereine bieten sportliche Betätigungsmöglichkeiten.

Für Kinder und Jugendliche gibt es 10 Schulen, 10 Kindertagesstätten, 5 Jugendfreizeitheime und einige weitere Einrichtungen. Für die Senioren stehen Altenheime, Seniorenwohnhäuser und Seniorenclubs zur Verfügung.

Die ärztliche Versorgung wird durch 31 Arztpraxen aller Fachdisziplinen gewährleistet.

10.4 Bewohner

Die Gesamtzahl der Einwohner beträgt ca. 40.000, das sind etwa 2 % von Berlin-West.

Davon sind

unter 18 Jahre:	23,1 %
18 bis 35 Jahre:	20,2 %
35 bis 65 Jahre:	41,0 %
über 65 Jahre:	15,7 %

Die Altersstruktur der Bewohner des Märkischen Viertels unterscheidet sich nicht wesentlich von der Gesamtstadt. Lediglich der Anteil von Jugendlichen im Alter zwischen 12 und 18 Jahren liegt höher als im übrigen Berlin.

Der Ausländeranteil lag 1983 mit 6,5 % weit unter dem Berliner Durchschnitt (11.4 %).

Hinsichtlich der Einkommensmerkmale ist wie folgt zu differenzieren:

Haushaltsnettoeinkommen

	Märkisches Viertel	Berlin (West)
unter 1.500 DM	18 %	37 %
1.500 bis 3.500 DM	60 %	53 %
über 3.500 DM	22 %	10 %
Durchschnittseinkommen:	2.659 DM	2.028 DM

10.5 Gewerbe

Nach dem Stand von 1970 bestanden bei insgesamt 20 Betrieben 2.605 Arbeitsplätze. Hinzu kommen 600 Arbeitsplätze bei der AEG. Neuere Angaben liegen dazu nicht vor.

10.6 Wohnungswirtschaftliche Situation und Tendenzen

Leerstandsprobleme gibt es im Märkischen Viertel kaum. Die Fluktuationsrate lag 1985 bei 8,1 % (Berlin 5,5 %). In letzter Zeit wurde ein deutlicher Fortzugstrend besser verdienender Haushalte festgestellt, der einerseits auf den Wegzug der erwachsenen Kinder zurückgeführt wird. Andererseits werden darin jedoch auch Auswirkungen der einkommensabhängigen Mieterhöhung durch Fehlbelegungsabgabe vermutet.

Anteil der Fehlbelegungszahler: 39 %
(West-Berlin 19 %).

Anteil der Wohngeldempfänger: 13 %
(West-Berlin 21 %)

Das Image des Märkischen Viertels ist vor allem durch die — meist negative — Berichterstattung in den Medien in der Entwicklungsphase der Siedlung geprägt. Die Mehrheit der Bewohner hält das Image weitgehend für ungerechtfertigt. Eine relativ lange durchschnittliche Wohndauer (11,6 Jahre) und eine zum Teil große emotionale Verbundenheit mit dem Quartier („ich bin stolz hier zu wohnen") sprechen für eine hohe Akzeptanz durch die Bewohner.

Die wirtschaftliche Situation der Siedlung ist vor allem von gravierenden Betonschäden und anderen bautechnischen Mängeln und dem Anpassungsbedarf an veränderte Wohnbedürfnisse belastet. Daher liegt das Hauptproblem der Wohnanlage in dem hohen Investitionsbedarf, um diese Mängel zu beseitigen.

10.7 In letzter Zeit durchgeführte oder geplante Maßnahmen

Es wurden umfassende Verbesserungsmaßnahmen bei drei Gebäudegruppen begonnen, eine Maßnahme ist bisher abgeschlossen.

Die technische und gestalterische Sanierung bezieht sich auf

- bautechnische Instandsetzung
- Fassadengestaltung
- Eingänge
- Treppenhäuser, Laubengänge und Eingangsbereiche.

Zur Gestaltung der Grünbereiche werden z. B. Mietergärten angelegt. Auch die Vorfelder von Gebäuden sollen neu gestaltet werden, was den Bau einer Tiefgarage voraussetzt. Weiterhin soll ein Kreuzungsbereich zurückgebaut und umgestaltet werden, wobei ein Fußgängerüberweg geschaffen werden soll. Nicht ausreichend genutzte Parkplatzflächen sollen in begrünte Wohnstraßen umgewandelt werden.

Am Gebäude des Architekten Gagès wurden Maßnahmen der Imagepflege wie kompletter Neuanstrich, Umgestaltung der Hauseingänge in repräsentative Eingangsbereiche, Neugestaltungen im Wohnumfeld beschlossen und teilweise bereits realisiert.

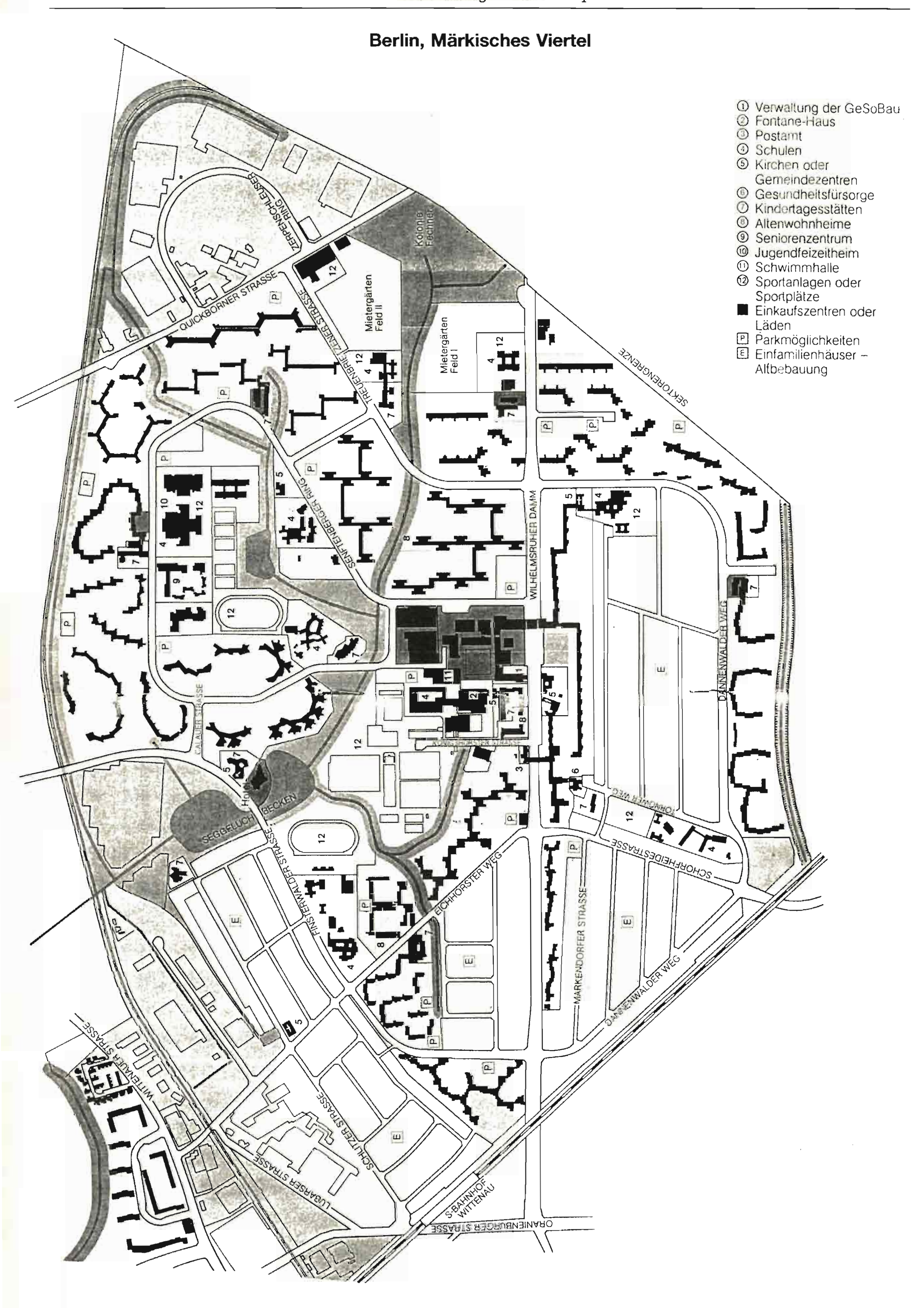
Am Gebäude des Architekten Ludwig Leo werden neben anderen Maßnahmen auch energiesparende Dämmungen der Fassaden vorgenommen.

Die Konzepte für die Verbesserungsmaßnahmen an den Gebäuden von Gagès und Leo wurden in Beiratsverfahren entwickelt. Beteiligt waren in den Beiräten Behörden, Bauträger, Gewerbetreibende, Mietervertreter, externe Fachleute, Planer und Gutachter sowie der Bundesbauminister und die Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung.

Es besteht eine Sonderförderung im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus durch den Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und das Land Berlin, aus der z. B. die aufwendige Umgestaltung der Eingangsbereiche am Gebäude Gagès und weitere städtebauliche Maßnahmen finanziert wurden. Verbesserungsmaßnahmen im Märkischen Viertel waren auch Gegenstand einer Reihe von Gutachten und Wettbewerben, u. a. „Schinkel-Wettbewerb" für Studierende sowie von Studien zu Wohnumfeldverbesserungen.

Im verkehrlichen Bereich ist der U-Bahnanschluß an die Berliner Innenstadt vorgesehen.

Berlin, Märkisches Viertel



Literatur

1. Zum Bericht

Albers, G.: Ideologie und Utopie im Städtebau; in: Pehnt, W. (Hrsg.): Die Stadt in der Bundesrepublik, Stuttgart 1974, 453ff.

Angerer, F.: Reparatur der Großsiedlung; Mitteilungen der Heimstätten und Landesentwicklungsgesellschaften Nr. 4/1986

Bayer, R., Peter, Ch., Schäfer, K-H.: Straßen in Stadt und Dorf; Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 03.113, Bonn 1985

Becker, H., Keim, D.: Gropius-Stadt: Soziale Verhältnisse am Stadtrand; Berlin 1977

Buck, G.: Gemeinwesenarbeit und kommunale Sozialplanung. Untersuchung zur sozialpolitischen Funktion und historischen Entwicklung eines Handlungsfeldes der Sozialarbeit; Dissertation F.U. Berlin, Reihe Sozialpädagogik/Sozialarbeit Band 3, Berlin 1982

Bundeskriminalamt (Hrsg.): Städtebau und Kriminalität. Internationales Symposium im Bundeskriminalamt vom 11.—13. Dezember 1978; Sonderband der BKA-Forschungsreihe, Wiesbaden 1979

Boustedt, O.: Stadtregionen; Handwörterbuch der Raumforschung und Raumordnung, Bd. III, Hannover 1977, S. 3218

Braune, T.: Steilshoop — Entwicklungsgeschichte und Ergebnisbetrachtung; SRL Information Nr. 20, Bochum 1986

Der Bundesminister für Jugend, Familie, Frauen und Gesundheit: Vierter Familienbericht. Die Situation der älteren Menschen in der Familie, Bonn 1986

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: Städtebauförderung, Bonn 1985

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: Wohngeld und Mietenbericht 1987

Döhne, H. J., Meuter, H.: Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre. Ein neues Aufgabenfeld der Wohnungsbau- und Städtebaupolitik; Bundesbaublatt, 1985, 646ff.

Dorrhöfer, K.: Erscheinungen und Determinanten staatlich gelenkter Wohnungsversorgung in der Bundesrepublik Deutschland; Berlin 1978

Fischer-Harriehausen, H.: Berliner Neubauquartiere, ein Beitrag zur Entstehung der sozialökologischen Problematik moderner Großsiedlungen; Abhandlungen aus dem Bundesgesundheitsamt Nr. 10, Berlin 1973

Flade, A.: Jugendkriminalität in Neubausiedlungen; Eine empirische Untersuchung, Weinheim und Basel 1984

Friedrichs, J., Dangschat, J.: Gutachten zur Nachbesserung des Stadtteils Mümmelsberg (unveröffentlicht); Universität Hamburg, Forschungsstelle Vergleichende Stadtforschung, Hamburg 1986

Fritsch, A.: Mieterbeiräte als Irrweg zur Demokratisierung der Partnerschaft; Gemeinnütziges Wohnungswesen Nr. 5, 1972, S. 252—253

Fuhrich, M., Meuter, H.: The Legacy of Community Housebuilding in the Federal Republic of Germany; *Bulos, M., Walker, St. (Eds):* The Legacy and Opportunity for High Rise Housing in Europe: The Management of Innovation, London 1987

Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e.V. (Hrsg.): Die Wohnung und ihr Nahbereich — humane Planung für und mit den Bewohnern, Dokumentation zur Vortragsveranstaltung auf der Neubau'75; Essen, Köln 1978

Ders. (Hrsg.): Freizeit- und Erholungseinrichtungen bei Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, Dokumentation zur Fachtagung auf der Constructa'82; Hannover, Köln 1982

Ders. (Hrsg.): Mietermitwirkung in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Theoretische Grundlegung — praktische Beispiele und Erfahrungen (unveröffentlicht); Köln 1975

Ders. (Hrsg.): Raum für tägliches Leben — Wohnumfeldgestaltung in alten und neuen Wohnquartieren; Dokumentation zur Fachtagung auf der Constructa'86; Hannover, Köln 1986

Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., GEWOS (Hrsg.): Großsiedlungen, Kritik-Kriterien-Chancen, Beiträge zur Diskussion im Städtebauseminar Hamburg 1974; GEWOS-Schriftenreihe, Neue Folge Nr. 13, Hamburg 1975

GEWOS: Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung: Gebäudekonzeption und Kriminalität; Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 04.117, Bonn 1987

Ders.: Städtebauförderung in Gebieten mit Funktionsschwächen; Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 03.117, Bonn 1986

Ders.: Neue Wohnanlagen im Urteil der Bewohner; GEWOS-Schriftenreihe, Neue Folge Nr. 27, Hamburg, 1978

Gibbins, O., Kögler, A.: Großsiedlungen. Bestandspflege, Weiterentwicklung. München, 1988

Großhans, H.: Gärten für Mieter: Zeitschrift für das Gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern, 1985, 86 ff.

Ders.: Mieterbeteiligung der Bundesrepublik Deutschland; Nachrichtendienst des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge, 1985, 177 ff.

Gründler, U., Walcha, H.: Stadt- und Trabantenstadt; Konrad-Adenauer-Stiftung, St. Augustin, 1986

Haas: Billwerder/Allermöhe — Wohnungspolitischer Sachzwang oder Weg zu einer neuen Qualität städtischen Lebens? GEWOS-Schriftenreihe, Neue Folge Nr. 13, Hamburg 1975, S. 133—144

Habermehl, P.: Die zweckmäßige Mitwirkung der Mieter; Gemeinnütziges Wohnungswesen, 1974, 579 ff.

Heil, K.: Neue Wohnquartiere am Stadtrand; Pehnt, W., Die Stadt in der Bundesrepublik Deutschland, Stuttgart 1974, S. 181 ff.

Herlyn, U., Saldern, A.V., Tessin, W. (Hrsg.): Neubausiedlungen der 20er und 60er Jahre, Frankfurt; 1987

Hillebrecht, R.: Neue Aufgaben des Städtebaus, 1965;

Ders. in: Städtebau als Herausforderung, Neue Schriften des Deutschen Städtetages, Heft 30, 1965, 87 ff.

Hilpert, T.: Die funktionelle Stadt; Braunschweig 1978

Höne, A.: Ein Plädoyer für Mieter-Initiativen; Gemeinnütziges Wohnungswesen Nr. 8, 1974

Hubbertz, K.-P.: Gemeinwesenarbeit in Neubauvierteln. Ansätze zu einem integrativen Handlungsmodell; Münster/Westf. 1984

Institut für Markt und Medienforschung: Mieterbefragung Märkisches Viertel, Berlin 1985; unveröffentlicht

Irion, I., Sieverts, Th.: Der kurze Lebenszyklus eines neuen Stadtteils; Bauwelt 24, 1984, 178 ff.

Kampffmeyer, H.: Die Nordweststadt in Frankfurt am Main; Schriftenreihe der Dezernate Planung und Bau, Stadtwerke und Verkehr der Stadt Frankfurt am Main, Wege zur neuen Stadt, Band 6, Frankfurt am Main, 1968

Kirchhoff, J., Jacobs, B.: Hamburg-Steilshoop: 15 Jahre Erfahrungen mit einer Großsiedlung; Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 01.074, Bonn, 1985

Kreuzkamp W.: Die Arbeit eines Mieterbeirates; Gemeinnütziges Wohnungswesen, 1972, 211 ff.

Krüger, T., Rathmann, P., Utech, J.: Das Hamburger Dichtemodell; Stadtbauwelt, 1972, 293 ff.

Kube, E.: Städtebau, Wohnhausarchitektur und Kriminalität. Prävention statt Reaktion, Heidelberg 1982

Ders.: Städtebau und Kriminalität; Wiesbaden 1979

Le Corbusier: Feststellungen zu Architektur und Städtebau; Berlin 1964, (Précisions sur un état présent de l'architecture et de l'urbanisme; Paris 1930)

Ders.: Grundfragen des Städtebaus; Beispielsammlung moderner Architektur, Band 3, Stuttgart, 1945

Lethmate, A.: Wohnungsleerstand — Wohnungsüberangebot oder Wohnungsbauförderung?; Gemeinnütziges Wohnungswesen, 1984, 371 ff.

Meuter, H.: Situation und Entwicklungsbedarf von Großsiedlungen in der Bundesrepublik Deutschland, Tagungsbericht „Zukunft der Großsiedlungen", Technische Universität Hamburg-Harburg, Hamburg 1988

Meier, U.: Kriminalität in Neubausiedlungen. Das Beispiel Hamburg-Steilshoop; Europäische Hochschulschriften, Band 91, Frankfurt 1985

Müller, H.W.: Städtebau und Kriminalität; Weinheim 1981

Müller-Ibold, K., Herr, M.W.: Aufbauplan für eine Großstadt Beispiel: Hamburg; Stadtbauwelt, 1976, 78 ff.

Newman, O.: Defensible Space; London 1973

Panerai, Ph., u. a.: Vom Block zur Zeile, Braunschweig 1985

Pehnt, W. (Hrsg.): Die Stadt in der Bundesrepublik; Stuttgart, 1974

Pfadt, A.: Mietermitwirkung oder Selbstbestimmung; Gemeinnütziges Wohnungswesen, 1984, 630 ff.

Ders.: Nachbesserungen von Großsiedlungen — Warum erst jetzt?; „Stadt", 1985, 68 ff.

Plate, M., Schwinges, U., Weiss, R.: Strukturen der Kriminalität in Solingen. Eine Untersuchung zu Zusammenhängen zwischen baulichen und sozialen Merkmalen und dem Kriminalitätsaufkommen, Wiesbaden 1985

Projektgruppe Branchenanalyse des Bauhauptgewerbes TU Berlin: Industrialisierung des Bauens unter den Bedingungen des westdeutschen Kapitalismus; Kursbuch 27, 1972

Schäfer, H.: Polizeiliche Probleme in Neubau- und Sanierungsgebieten; Bundeskriminalamt 1979, 53 ff.

Schmidt-Bartel, J.; Meuter, H.: Der Wohnungsbestand in Großsiedlungen in der Bundesrepublik Deutschland; Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 01.076, Bonn 1986

Schmidt-Bartel, J.: Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre — ein neues Aufgabengebiet der Stadterneuerung; Gemeinnütziges Wohnungswesen 1985, 600 ff.

Schneider, M.: Zur Theorie der Stadtgestalt; Stadtbauwelt 1975, 241 ff.

Schubert, D.: Großsiedlungen in Hamburg — Übersicht, Bestandsaufnahme, Probleme, Teil I und Teil 2; Deutsches Architektenblatt Nr. 10/11, 1978

Schwind, H. D., Steinhilper, G.: Ergebnisse der Bochumer Kriminalitätsgeographischen Untersuchungen; Kriminalistik 1978, 433ff.

Sieverts, T.: Die „neuen Städte" als Experimentierfeld der Moderne; Die alte Stadt, Band I/1987

Simonis, K.: Kostendämpfung durch vergleichende Untersuchungen baubetrieblicher Verfahren für den Rückbau bzw. Umbau von Wohngebäuden; unveröffentl. Abschlußbericht einer Forschungsarbeit im Auftrag des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Braunschweig 1987

SIN-Städtebauinstitut: Menschen in neuen Siedlungen; Nürnberg 1974

Sommerfeld, D.: Drei Versuche zur Wohnumfeldgestaltung in Hannover; Gärten und Landschaft, 1984, 37ff.

Stadt Wolfsburg: Wolfsburg-Westhagen: Ein Stadtteil für 15.000 Einwohner; Wolfsburg 1966

Stein, D.: Weiter abnehmend ... Leerstände in Bremen und Niedersachsen; Gemeinnütziges Wohnungswesen 1988, 224—230

Strubelt, W., Kauwetter, K.: Soziale Probleme in ausgewählten Neubaugebieten verschiedener Städte der Bundesrepublik Deutschland, Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Band 07.012, Bonn 1982

Strubelt, W.: Städtische Großsiedlungen im Wandel der Meinungen; Seminarberichte der TU Braunschweig, Nr. 25, Brauns

Tumpel, M.: Jugendkriminalität in Stadtrandsiedlungen; Wien 1975

Vereinigung der Stadt- und Regional- und Landesplaner (SRL) e.V. (Hrsg.:) Nachbesserung von Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre, Bericht über die Halbjahrestagung 1985 in Hamburg; SRL-Information 20, Bochum 1986

Vogel, W.: Vorbereitende Untersuchungen zur Nachbesserung der Großsiedlung „Auf dem Horst" in Garbsen bei Hannover; Mitteilungen der Heimstätten und Landesentwicklungsgesellschaften 1986, 8ff.

Vormbrock, W.: Ziele und Grenzen für die Gestaltung von Großsiedlungen aus der Sicht der Wohnungswirtschaft; GEWOS Schriftenreihe: Großsiedlungen, Kritik — Kriterien Chancen, Neue Folge Nr. 13, Hamburg 1975

Weber, J. u. a.: Selbstbestimmtes und gemeinschaftsorientiertes Wohnen am Beispiel Wohnmodell Steilshoop in Hamburg; Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Band 01.072, Bonn 1984

Weise, G.: Gemeinnützigkeit heute; Göttingen 1964

Zapf, K., Heil, K., Rudolph, J.: Stadt am Stadtrand; Frankfurt 1969

Ziercke, M.: „Sozial-Management" Konzeptionen für das gemeinnützige Management von Wohnanlagen der 60er und 70er Jahre; Gemeinnütziges Wohnungswesen 1986, 346ff.

Ders.: Wandel im städtebaulichen Zeitgeist; „Stadt", Heft 4, 1985, 26ff.

Zinn, H.: Die gebaute Umwelt und ihr Einfluß auf den Menschen — Das Beispiel Hochhaus; Labyrinth Stadt, Köln 1975

2. Zur Dokumentation

Stadt Heidelberg
Stadtteil Emmertsgrund
Bericht über Situation, Ziele, Maßnahmen

Würzburger geographische Manuskripte
Heft 18
Hrsg.: Konrad Schliephake, Egon Kitz, Würzburg

Nürnberg Langwasser
Stadtteil im Grünen
Hrsg.: Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Nürnberg mbH, Nürnberg

Strubelt, W., Kauwetter, K.: Soziale Probleme in ausgewählten Neubaugebieten verschiedener Städte der Bundesrepublik Deutschland, Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Band 07.012, Bonn 1982



Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 5300 Bonn
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 13 63, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon (02 28) 36 35 51
ISSN 0722-8333